

PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
Sondergebiete
Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschöflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GH maximale Gebäudehöhe in Metern z.B. 219,00 m über NNH (Normalhöhenfuß)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Abweichende Bauweise
Baugrenze
Verkehrsfächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Wirtschaftsweg
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallent-sorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallent-sorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität
Wasser
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
siehe textliche Festsetzungen
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Stellplätze
Tiefgaragen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)
1.1 Sondergebiet-Verwaltung (SO-Verwaltung)
1.1.1 In dem Sondergebiet Verwaltung sind nur Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie der Hauptnutzung dienende Einrichtungen zulässig.
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl
2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird um maximal 50 % überschritten werden.
2.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Flächen von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die in der Planzeichnung angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der jeweiligen Fassade der Gebäude. Technische Anlagen dürfen die jeweilige festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,50 m überschreiten.
3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO)
3.1 Abweichende Bauweise
3.1.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen bis zu einer Länge von 90 m zulässig.
4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Stellplätze und Garagen
4.1.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von ebenerdig offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 2,1.1 zulässig.
4.1.2 Die Errichtung von Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig.
4.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Obergrenze aus 2.1.1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
5.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis max. 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse die kein Licht nach oben emittieren einzusetzen.
Bei Neuerrichtung eines Gebäudes sind an der Ostseite der Fassade in Dachmäntel Mauerankerklampen mit insgesamt mindestens 6 Brücken in die Fassade einzubauen oder an der Fassade anzubringen.
7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
7.1 Dachbegrünung
Alle Dächer sind mit Ausnahme notwendiger Fensteröffnungen und technischer Aufbauten in der Dachfläche dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen.
7.2 Freiflächen
7.2.1 Grundstückseingrünung
Innerhalb des Pflanzstreifens für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (I) sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, die geplanten Sträucher und Bäume (siehe Pflanzenliste) sind anzupflanzen und zu pflegen. Bei den Neupflanzungen sind überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
7.2.2 Streuobstbäume
Innerhalb der als Streuobstbäume festgesetzten Fläche (II) sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten. Der Baumbestand ist durch die Pflanzung von Obstbaumhochstämmen zu ergänzen. Die Obstbäume sind in einem Raster von 10-15 m Abstand zu pflanzen. Die Unterstützung ist als krautreiche, extensive Wiese anzulegen und zu erhalten. Sie ist maximal zweimal im Jahr nach dem 1. Juli zu mähen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Abgängige Bäume, die Höhlen aufweisen, dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Neupflanzungen ersetzt werden.
7.2.3 Tiefgaragen
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (III) sind mit einer Vegetationsstrategie von 0,80 m zu überdecken, intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberkante der Tiefgaragenflächen einschließlich der Vegetationsstrategie muss visuell mit der ursprünglichen Geländeoberkante abschließen.
B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLÄNEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))
1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
1.1 Dachform
Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5 Grad.
1.2 Anlagen zur solaren energetischen Nutzung
Auf den Flachdächern sind die Errichtung und der Betrieb von solaren energetischen Anlagen zulässig, unter der Voraussetzung, dass diese Anlagen in einem Mindestabstand von 1,50 m von der jeweiligen Außenkante der Dachflächen angeordnet werden.
1.2.1 Solarenergetische Anlagen dürfen die Gesamtdachfläche zu höchstens 70 % überdecken.
1.2.2 An den Außenwänden sind die Errichtung und der Betrieb von solaren energetischen Anlagen zulässig.
1.3 Fassadenfarben
Es sind ausschließlich helle Farböne mit einem Mindestalbedowert von 30 % zulässig.
2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
2.1 Einfriedungen der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft
Einfriedungen der Grundstücke zur offenen Landschaft sind als freiwachsende Hecken herzustellen. Bei Verwendung von Maschendraht- und Flechtwerkzäunen sind diese in die Heckenpflanzung zu integrieren. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,50 m.
3 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten sowie Feuerwehrezufahrten (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
3.1 Die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
3.2 Sollte aufgrund von Anforderungen der Befahrbarkeit eine versickerungsfähige Bauweise der Flächen nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser seitlich aufzulangen und in das Regenrückhalteystem des jeweiligen Grundstücks einzuleiten.
3.3 Je angefangenem 5. Stellplatz ist in der jeweiligen Stellplatzreihe ein Laubbaum der Kategorie D, Pflanzenliste 1 als Hochstamm mind. 3kv, Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Netzgründfläche der Baumscheibe muss mindestens 6,00 m² betragen.
3.4 Die Oberflächenbefestigung der notwendigen Feuerwehrezufahrten sind nach den jeweiligen aktuellen Ausführungsbestimmungen der Berufsfeuerwehr Wiesbaden auszuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
4.1 Die nicht überbaubaren bzw. nicht als offene Stellplätze und ihren Zufahrten genutzten und nicht mit grünordnerischen Festsetzungen belegten Grundstücksflächen sind flächendeckend dauerhaft zu begrünen.
5 Abgrabungen / Aufschüttungen / Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen
Flächen von Abgrabungen die nicht mit den Gebäuden im Zusammenhang stehen, dürfen max. 1,50 m unter dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 1,50 m über natürlichem Gelände liegen.
5.2 Stützmauern/Sockelwände
Stützmauern bzw. Sockelwände dürfen als zusammenhängende Wände eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Stützmauern und Sockelwände sind als Natursteinwände, Sichtbetonwände, Gabionenwände, Trockenmauern oder mit einer Natursteinverkleidung herzustellen. Die Verwendung von sichtbaren Betonpfeilern zur Errichtung von Stützmauern ist nicht zulässig.
6 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)
Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
C HINWEISE
1 Artenschutz
Es ist verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG). Hierzu zählen zum Beispiel die meisten Vogelarten, alle Fledermausarten und Reptilienarten. Bei Rodungsarbeiten und im Rahmen der Baufreilegung ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird.
Rodungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.
Bei Neubauten sollen künstliche Nisthilfen und Quartiere für gebäudebrütende Vogelarten, (z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Hausperling) und für Fledermäuse eingepflanzt werden.
Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glasplatten oder transparente Brüstungen stellen eine Gefahr für Vögel dar. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.
2 Baumschutzsatzung
Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.
3 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB
Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.
4 Archäologie / Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubewachung beim Mutterbodenabruf / bei Abrisarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.
Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weitere Bodenergriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
5 Löschwasseranlieferung
In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Laufzeit) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (GFZ > 1,2) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz zu sicherzustellen.
6 Kampfmittel
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK (HK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2 Obstbäume
Apfel: Jakob Leibel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Böhmischer, Kaiser Wilhelm, Winterprinz, Bischer Apfel, Goldgäme, Geheime, Roter Bockapfel, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Belegapfel, Roter Bockapfel, Gewürzäpfel, Trierer Weinpappel, Goldentee aus Blenheim, Kanada-Rennette, Zuccalmaglio, Glockler, Klippenhäuser Straußing
Birne: Gute Gräse, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Grün von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevous, Clapps Liebling
Süßkirsche: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirche
Zwetsche: Erfinger Frühzwetsche, Hauszwetsche, Wangeßers Frühzwetsche, Mirabelle von Nancy
3 Heimische Sträucher
Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:
Amelanchier ovalis Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris Gemeine Berberitze
Cornus mas Korneläpfel
Rosa rugosa Roter Hagebutte
Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa rugosa Wein-Rose
Salix caprea Weiden
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
4 Laubgehölze (nicht abschließende Auswahl)
Amelanchier lamarkii Kanadische Felsenbirne
Buddleia alternifolia Sommerflieder
Buddleia davidii Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens Buchsbaum
Deutzia spec. Deutzia in Arten u. Sorten
Forstia Forstia
Jasminum nudiflorum Echter Jasmin
Ilex aquifolium Stechpalme
Kerria japonica Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis Perlmuttstrauch
Mespilus germanica Echte Mispel
Philadelphus coronarius Bauernjasmin
Ribes sanguineum Blut-Johannisbeere
Rosa milda Glanz-Rose
Rosa pimpinellifolia Bismarck-Rose
Rubus odoratus Zimt-Himbeere
Sorbaria sorbifolia Glanzspiree
Spiraea anguta Blau-Spiree
Spiraea x vanhouttei Pracht-Spiree
Syringa vulgaris Gewöhnlicher Flieder
5 Rank- und Kletterpflanzen
Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:
5.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)
Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten Gelbblatt
Polygonum aubertii Knöterich
Rosa in Arten und Sorten Kletter-Rosen
Wisteria sinensis Blauregen
5.2 Selbstklimmer
Hedera helix Efeu
Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten Wilder Wein
E PFLANZLISTE
1 Heimische Laubbäume
1.1 Laubbäume I. Ordnung
Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Juglans regia Walnuss
Ulmus carpiniifolia Feldulme
1.2 Laubbäume II. Ordnung
Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:
Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Haubuche
Crataegus laevigata Roldorn
Crataegus monogyna Weißdorn
Malus in Sorten Apfel
Prunus in Sorten Kirsche, Pflaume etc.
Prunus in Sorten Birne
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus arisa Melhlbeere

VERFAHRENSCHRITTE

Table with 2 columns: Description of step and Date. Includes steps like 'Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB', 'Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB', 'Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB', 'Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ...', 'ÜBERSICHTSPLAN', 'WIESBADEN Stadtplanungsamt', 'Bebauungsplan DG-Verlag 2. Erweiterung im Ortsbezirk Bierstadt', and 'Dieser Plan enthält textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.'