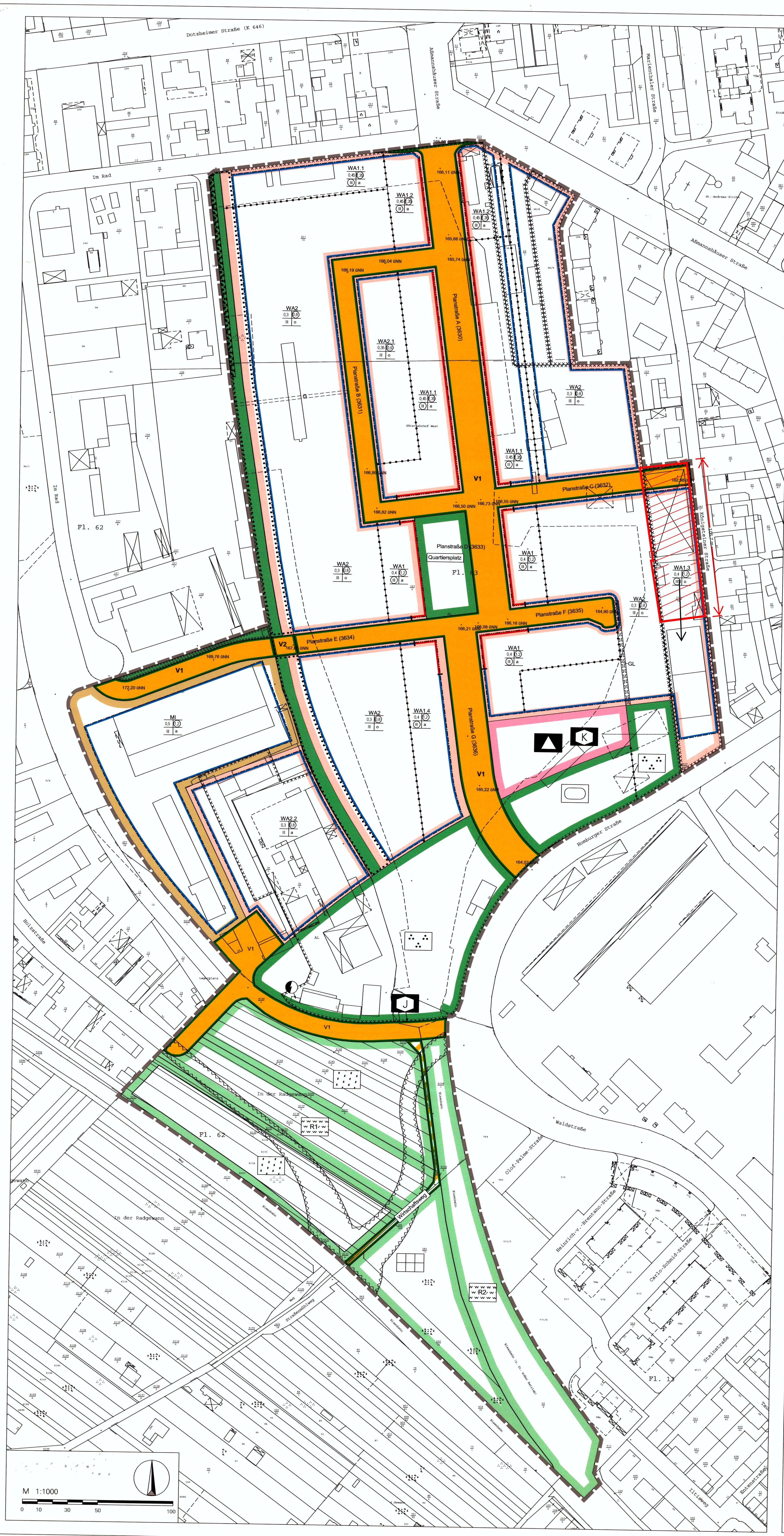


Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen
(nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA1 - WA2.2

Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16,17 BauNVO)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß — z.B. (1,2)

Grundflächenzahl als Höchstmaß — z.B. 0,5

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß — z.B. III

Zahl der Vollgeschosse zwingend — z.B. (III)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Offene Bauweise — o

Abweichende Bauweise — a

Baugrenze

Baulinie

Abgrenzung Baulinie - Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kindertagesstätte — K

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Jugendtreff — J

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche — V1, V2

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6. Versorgungsanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 ; § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

7. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Sport- und Spielanlagen

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Freizeitgärten

extensive Ruderalfläche — R1, R2

extensive Wiesenfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Darstellung bei schmalen Flächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Lärmschutzwand

10. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung bei schmalen Flächen

Zweckbestimmung:

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit — G

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger — GL

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

11 Hinweise

Planungshöhe OK Fahrbahn — 165,22 üNN

Teilaufhebungsverfahren

Bereich (Flur 63, Flurstücke 110/4 und 1014/97) des Bebauungsplans "Künstlerviertel",der von den Festsetzungen herausgenommen wird.

Dem Teilaufhebungsverfahren ist eine Begründung beigefügt.

Die Änderung betrifft ausschließlich die zeichnerischen Festsetzungen und Planeinträge.

Teilaufhebungsverfahren

Verfahrensschritte

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 11.03.2021

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.11.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __.__.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte

in der Zeit vom __.__.2021

bis einschließlich __.__.2021

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.202_

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Magistrat der Stadt Wiesbaden

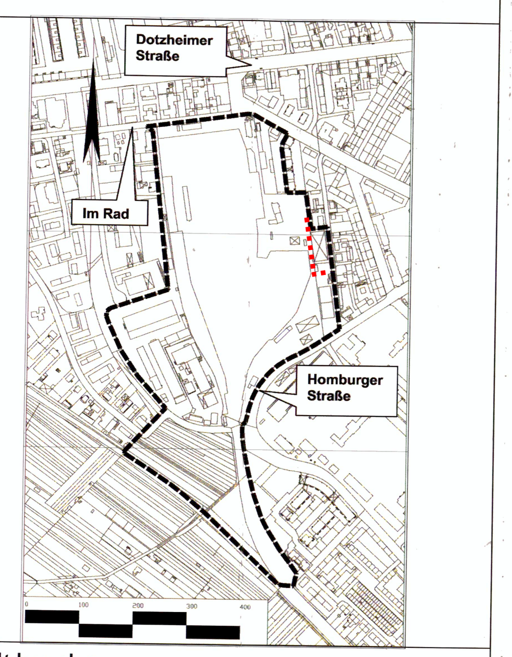
Wiesbaden, den ________

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.202_ in Kraft getreten.

Wiesbaden, den ________

Ltd. Baudirektor



stadt.bau.plan.
Rheinstraße 40 - 42
64283 Darmstadt
Tel: 06151-99570
Fax: 06151-995730
www.stadtbauplan.de
info@stadtbauplan.de

WIESBADEN

Bebauungsplan

'Künstlerviertel'
1. Änderung

im

Ortsbezirk
Rheingauviertel/Hollerborn

Entwurf vom 24.11.2021

Diesem Plan sind Textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466, 479), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO (1990)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen) nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr.6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI) ist die nach §6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird für die einzelnen Baugebiete gemäß Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird für die einzelnen Baugebiete gemäß Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Ausnahmen (zur GRZ und GFZ)

2.3.1 Im Einzelfall können in den Baugebieten WA 1 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 6 BauNVO Überschreitungen der zulässigen GRZ bis maximal 0,45 und der zulässigen GFZ bis maximal 1,35 zugelassen werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

2.3.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, können im Einzelfall für die allgemeinen Wohngebiete gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassen werden, wenn die Überschreitungen lediglich geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens haben.

2.3.3 Bei einem Verzicht auf Dachbegrünung sind die nach § 19 Abs. 4 Satz2 BauNVO zulässigen Überschreitungen der Grundfläche bis zu 50 vom Hundert durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

2.4 Firsthöhe (FH)

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 1.1, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, WA 2.1, WA 2.2 und das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 14,00 m festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1.2 wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 17,00m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem in der Planzeichnung angegebenen zukünftigen Straßenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und der Oberkante Dachhaut des Firstes. Das Straßenniveau zwischen den angegebenen Höhenpunkten kann interpoliert werden.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Abweichende Bauweise (a)

In den Baugebieten WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 1.4, WA 2.2 und MI wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, bei der die Länge der Gebäudeaußenwände bis zu 75m zulässig ist. Außenwände mit einer Länge über 50 m sind in Abschnitte von weniger als 50 m Länge zu gliedern.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von den festgesetzten Baulinien ist auf einer Länge bis maximal 3,00 m und einer Tiefe bis maximal 1,75 m zulässig. Der Anteil der zulässigen Rücksprünge darf maximal 30 % je Fassade betragen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen von den festgesetzten Baugrenzen ist auf einer Länge bis maximal 3,00 m und einer Tiefe bis maximal 1,00 m zulässig. Der Anteil der zulässigen Vorsprünge darf maximal 30 % je Fassade betragen.

4. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung, sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

4.2 Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 2 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

5. Flächen für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Für das ehem. Stellwerk (Jugendtreff) sind bauliche Erweiterungen bis zu einer Gesamtgrundfläche (inkl. des Gebäudebestandes) von 150 m² möglich.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Auf den festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Da die Festsetzung andere flächenhafte Festsetzungen überlagert, ergibt sich die zulässige Nutzung aus der Festsetzung der jeweils überlagerten Fläche.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB

7.1 Anpflanzungen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf jeder Straßenseite je 20 laufende m ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum nach Artenauswahlliste 1 (siehe F) zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Vorgaben zu den anzupflanzenden Gehölzen unter 13. sind zu beachten.
Aus technischen Erfordernissen ist eine Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten, bei Beibehaltung der Gesamtanzahl der festgesetzten Bäume, zulässig. Dies gilt auch für den Bereich notwendiger oder geplanter Ein- bzw. Ausfahrten.

7.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche „V2"

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung „V2" ist zu begrünen. Als Begrünung vorzusehen ist eine mehrschürige Rasenfläche. Eine fußläufige Erschließung mit einer maximalen Breite von 2,00 m ist zulässig.
Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Begrünung sowie die fußläufige Erschließung bis zum Eintritt des nachfolgend beschriebenen Umstandes zulässig.
Mit der Entscheidung, die gemäß der Darstellung in der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes „Güterbahnhof West" vorgesehene Anbindung an die Straße „Im Rad" umzusetzen, ist die mit „V2" bezeichnete Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche herzustellen.

8. Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

9.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz"

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz" ist im Sinne eines städtischen Platzes zu gestalten. Befestigte Flächen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

Der „Quartiersplatz" ist zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen. Die gärtnerischen Anlagen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

An Ausstattung sind insbesondere vorzusehen: Spielgeräte und Bäume nach Artenauswahlliste 2 (siehe F). Für die Bepflanzung des „Quartiersplatzes" ist aus gestalterischen Gründen die Verwendung nur einer Baumart (bzw. sorte) zulässig. Die Vorgaben zu den anzupflanzenden Gehölzen unter 14. sind zu beachten.

9.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen"

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen" ist zu mindestens 50 % zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Befestigte Flächen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

An Ausstattung sind insbesondere vorzusehen: ein Spielfeld für Ballsportarten, Spielgeräte und Anpflanzungen mit Gehölzen der Artenauswahllisten 1 4 (siehe F). Die Vorgaben zu den anzupflanzenden Gehölzen unter 13. sind zu beachten.

9.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage"

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind im Sinne einer extensiven, baumbestandenen Wiesenfläche im besiedelten Bereich zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Befestigte Flächen mit einem luft- und wasserdurchlässigem Belag sind bis zu maximal 10 % der jeweiligen Grünfläche zulässig.

Auf 10 % der Fläche sind lockere inselhafte Initialpflanzungen mit Gehölzen der Artenauswahllisten 1 4 (siehe Anlage F) vorzunehmen. Die Vorgaben zu den anzupflanzenden Gehölzen unter 13. sind zu beachten. Die restliche Fläche ist mit einer standortgerechten Mischung nach Artenauswahlliste 6 (siehe F) als extensive Wiesenfläche anzulegen.

Sich einstellender Gehölzaufwuchs ist bis zu einem Flächenanteil von ca. 30 % zu dulden. Die restlichen Flächen sind durch abschnittsweise Mahd in mehreren Abständen von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Düngung, die Beweidung, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, die Be- und Entwässerung sowie die Bodenbearbeitung sind nicht zulässig.

9.4 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Wiesenfläche"

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensive Wiesenfläche" sind mit einer standortgerechten Mischung nach Artenauswahlliste 6 (siehe F) anzulegen. Die Flächen sind durch maximal 2-malige Mahd pro Jahr (Zeitpunkte Juni / Oktober) von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Düngung, die Beweidung, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, die Be- und Entwässerung sowie die Bodenbearbeitung sind nicht zulässig.

9.5 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensive Ruderalfläche 1"

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Ruderalfläche 1" ist wie folgt zu gestalten und herzurichten:

1. Vorhandener Bewuchs ist zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.
2. Vorhandener Oberboden ist bis zu einer Tiefe von ca. 0,35 m abzuschieben und fachgerecht zu entsorgen.
3. Um die Nährstoffversorgung aus dem anstehenden Boden zu unterbinden, ist Sand mit geringem Tonanteil in einer Schichtstärke von ca. 0,20 m aufzubringen.
4. Auf ca. 4.100 m² ist Schotter mit einer Körnung von 32/56 in einer Schichtstärke von ca. 0,20 m aufzubringen. Weiterhin sind entlang des nordöstlichen Bereiches der Fläche Schotterhaufen, die eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten sollten, aufzuschütten.
5. Auf den verbleibenden ca. 1.350 m² ist Sand mit geringem Tonanteil in einer Schichtstärke von ca. 0,20 m aufzubringen.
6. Ca. 750 m² der Schotterfläche sind mit einer Schotterrasenmischung einzusäen.
7. Auf weiteren ca. 2.000 m² der Schotterfläche ist Heu bzw. Heumulch von einer Ruderalfläche aufzubringen.
8. Auf der Schotterfläche ist ein Bruchsteinhaufen mit einer Länge von ca. 9 m und einer Breite von ca. 1 m herzustellen. Für die Herstellung des Steinhaufens wird empfohlen Bruchsteine vom Gelände des „Güterbahnhofes West" zu verwenden.
9. Weiterhin ist auf der Sch otterfläche die Unterbringung eines Totholzhaufens mit einem Volumen von ca. 10 m³ vorzusehen.
10. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

9.6 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensive Ruderalfläche 2"

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Ruderalfläche 2" ist wie folgt zu gestalten und herzurichten:

1. Vorhandener Bewuchs ist weitgehend zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Vereinzelte Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
2. Im Bereich nördlich des „Straßenmühlweges" ist im Mittellage auf ca. 60 m Länge in einer Breite von ca. 2 m eine Sandschicht mit geringem Tonanteil in einer Schichtstärke von ca. 0,15 m aufzubringen.
3. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

9.7 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten"

Die Freizeitgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Eine bauliche Nutzung der Gartenparzelle ist zulässig, wenn die Parzellengröße 300 m² überschreitet.

Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachten Freisitzes mit maximal 15 m³ umbautem Raum, jedoch maximal 7,50 m² Grundfläche, zulässig. Kleingewächshäuser sind auf die maximale Laubengröße anzurechnen.

Die maximale Firsthöhe der Gartenlauben, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante, darf 2,50 m nicht überschreiten.

Der Anschluss der Gartenlauben an die Strom- und Wasserversorgung ist nicht zulässig.

Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze gemäß Artenauswahlliste 1 und 2 zu verwenden. Das Anpflanzen von Laubziergehölzen ist mit einem Anteil von maximal 20% aller Gehölzpflanzungen zulässig.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nur in Einzelpflanzung und mit einem Anteil von maximal 10% aller Gehölzpflanzungen zulässig. Koniferenhecken und Weihnachtsbaumkulturen sind unzulässig.

In den Gartenparzellen ist pro 200 m² Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Artenauswahlliste 1 zu pflanzen und zu erhalten.
Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 und Abs.6 BauGB

10.1 Niederschlagswasserversickerung

Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser breitflächig versickern kann (z. B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrasen).

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

11.1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Gemäß Planzeichnung wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dabei ist die Lage des festgesetzten Gehrechts als prinzipielle Lage anzusetzen. Aus erschließungstechnischen Gründen ist es zulässig, dass festgesetzte Gehrecht um bis zu 25 m nach Norden oder Süden zu verschieben.

12. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, ist auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche eine Lärmschutzwand zu errichten.
Die Lärmschutzwand ist von Nord nach Süd mit einer Gesamtlänge von insgesamt 110 m zu errichten. Dabei sind die ersten 70 m mit einer Mindesthöhe von 4,00 m und die weiteren 40m mit einer Mindesthöhe von 5,00 m über dem westlich angrenzenden Straßenniveau auszuführen.

Die Vorgaben unter 2. der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen sind zu beachten.

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für anzupflanzende Gehölze sind nachfolgende Bestimmungen zwingend zu beachten. Ein Abweichen von den Qualitätsangaben nach unten (geringere Qualität) ist nicht zulässig. Ein Abweichen von den Qualitätsangaben nach oben (höhere Qualität) ist zulässig. Nicht zulässig ist das Anrechnen einer verwendeten höheren Qualität auf die Verwendung einer niedrigeren Qualität.
Folgende grundsätzlichen Gütebestimmungen sind einzuhalten:

Bei der Neupflanzung der Laubbäume und Sträucher sind die „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" (Ausgabe 2004) der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) einzuhalten. Sie sind Bestandteil der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau Pflanzen und Pflanzarbeiten" und damit auch der Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen ATV DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten" des Teiles C der VOB. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigungen zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.
Folgende Qualitätsangaben für anzupflanzende Gehölze sind zwingend zu beachten:

- Bäume für den Straßenraum (Artenauswahlliste 1)
  Es sind Laubbäume I. Ordnung als Hochstämme aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4xverpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen.
- Bäume für den Hausgarten (Artenauswahlliste 2)
  Es sind Laubbäume II. Ordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20cm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen.
- Freiwachsende Sträucher (Artenauswahlliste 3)
  Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von 5 Trieben und einer Höhe von mindestens 100-150 cm zu pflanzen.
- Geschnittene Heckenpflanzen (Artenauswahlliste 4)
  Heckenpflanzen müssen durch ihre Anzucht für eine Heckenpflanzung vorbereitet und von unten gut bezweigt sein sowie einen der Art entsprechenden Mitteltrieb haben. Sie sind als 3 x verpflanzte Heckenpflanzen mit einer Höhe von mindestens 125-150 cm zu pflanzen.
- Fassadenbegrünung (Artenauswahlliste 5)
  Schling- und Kletterpflanzen müssen mindestens zwei kräftige Triebe haben. Sie müssen in Töpfen oder Containern kultiviert worden sein. Bruchempfindliche Arten und Sorten müssen gestäbt sein.

13.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die bezeichneten Flächen sind als Heckenpflanzung mit einer Dichte von 1,5m² nach Artenauswahlliste 4 (siehe G) zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13.2 Dachbegrünung

Dachflächen sind zu mindestens 30 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

13.3 Fassadenbegrünung

Fassaden sind auf mindestens 10% ihrer Fläche gemäß Artenauswahlliste 5 (siehe F) zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

Die Flächen sind zu 50 % mit Gehölzen nach Artenauswahlliste3 (siehe F) zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Bereits vorhandene Gehölzstrukturen sind zu integrieren und auf den anzupflanzenden Anteil anzurechnen. Die Vorgaben zu den anzupflanzenden Gehölzen unter 13. sind zu beachten.
Die verbleibenden 50 % sind im Sinne einer extensiven Ruderalfläche bzw. gehölzfreien Sukzessionsfläche nach Artenauswahlliste 7 (siehe F) zu gestalten. Die Flächen sind durch abschnittsweise Mahd dauerhaft gehölzfrei zu halten.

B SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN

§ 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Grundstücksfreiflächen

Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen (nach § 19 BauNVO) sind zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 250 m2 Grundstücksfläche oder mindestens pro Grundstück ist ein Laubbaum nach Artenauswahlliste 2 (siehe F) oder sind alternativ zwei Großsträucher nach Artenauswahlliste 3 (siehe G) zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern nach Artenauswahlliste 3 (siehe F) zu bepflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Hierauf anrechnungsfähig sind Flächen, die gemäß den Festsetzungen zu A 13.1 und A 14. schon mit einem Anpflanz- bzw. Bindungs- / Erhaltungsgebot belegt sind.

Die Vorgaben zu den anzupflanzenden Gehölzen unter A 13. sind zu beachten.

2. Gestaltung der Vorgartenzone / Einfriedungen

Soweit nicht durch eine andere Satzung eine abweichende Regelung getroffen wird gelten die nachfolgenden Regelungen zur Gestaltung der Vorgartenzone / Einfriedungen.

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße im Bereich nördlich des Quartiersplatzes sind in der Vorgartenzone keine Einfriedungen zulässig. Zur Abgrenzung zwischen öffentlichem Straßenraum (Fußweg) und privater Flächen sind für den Bereich der Vorgärten gärtnerisch angelegte, eingefasste Hochbeetebis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

Vorgartenbereiche, die sich zum Quartiersplatz orientieren, sind ebenengleich mit dem öffentlichen Straßenraum (Fußweg) als wassergebunde Decke oder gepflastert zu erstellen. Einfriedungen sind nicht zulässig.

3. Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist aus Holz bzw. Holzwerkstoffen zu erstellen oder damit zu verkleiden. Bei Farbbehandlung sind lasierende Erdtöne zu verwenden.

Die Wände sind hochschallabsorbierend an der Straßenseite zu verkleiden, und müssen ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² Wandfläche aufweisen, um zusätzliche Lärmeinwirkungen zu verhindern.

An der Lärmschutzwand dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden.

Die Lärmschutzwand ist beidseitig mittels Kletterpflanzen gemäß Artenauswahlliste 5 (siehe F) dauerhaft zu begrünen.

C SATZUNG ZUR SCHAFFUNG VON ANLAGEN ZUM SAMMELN ODER VERWENDEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER ODER ZUM VERWENDEN VON GRAUWASSER

§ 42 Abs. 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Errichtung von Zisternen

Um die Abwasseranlagen zu entlasten und zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes sind Zisternen zu errichten, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Sie sollen das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser aufnehmen. Das Zisternenwasser soll als Nutzwasser oder zur Freiflächenbewässerung genutzt werden. Bei Überschreitung der Speicherkapazität ist ein Sicherheitsüberlauf an die Kanalisation möglich.

D KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden insgesamt sechs Grundstücke umwelttechnisch untersucht, bei denen der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand. Bei fünf Grundstücken erfolgte aufgrund der festgestellten, und in Bezug auf die geplante Nutzung, erheblichen Schadstoffbelastungen des Bodens eine Flächenkennzeichnung. Drei Grundstücke davon wurden mit Bescheiden des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Umwelt Wiesbaden, vom 23.03.1994, 07.09.1998 und vom 21.04.1999 rechtskräftig zur Altlast erklärt. Detaillierte Anforderungen zur Sanierung der Kontaminationen auf zwei dieser Altlastenflächen (ehem. Güterbahnhof West und südwestlich angrenzender Fassreinigungsbetrieb) sind im Rahmensanierungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Umwelt Wiesbaden als zuständige Bodenschutzbehörde sowie im zugehörigen Rahmensanierungsplan festgeschrieben.

E HINWEISE

1. Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Die DIN 18915 „Bodenarbeiten" ist anzuwenden.

2. Schutz der Grünbestände

Im Geltungsbereich ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.

3. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Nach § 42 Abs. 3 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Dem Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Eine Versickerung kann dann zugelassen werden, wenn nachweisbar sichergestellt ist, dass eine schadlose Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist und Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen sind.

Insoweit eine Nutzwassernutzung oder eine Versickerung nachweislich nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser in auf dem Grundstück zu errichtenden Speicheranlagen mit zeitverzögerter Abgabe an die Kanalisation zu sammeln. Das Volumen der Speicheranlagen hat sowohl der Spitzenentlastung der örtlichen Kanalisation als auch der Entnahme von Wasser, z. B. zur Freiflächenbewässerung, zur Verfügung zu stehen.

Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gibt u. a. das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) nähere Informationen.

4. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach §20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

5. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen

In den Schutzzonen unterirdischer Leitungen ist flachwurzelnder Bewuchs möglich. Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Kabeltrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

6. Lagerung wassergefährdender Stoffe

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Stilllegung, die (Neu-) Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften der Anlageverordnung (VawS vom 16.09.1993, GVBl. 23/93, S. 403, zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.02.2004, GVBl. I, S. 62) sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung und Ausführung der Anlagen beachtet werden.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

F ARTENAUSWAHLLISTE

1. Bäume für den Straßenraum

Es sind Laubbäume I. Ordnung als Hochstämme aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen.
Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Bäume für den Hausgarten

Es sind Laubbäume II. Ordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20cm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen.
Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Betula pendula in Sorten	Sand-Birke
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

3. Freiwachsende Sträucher

Die Auswahl enthält heimische und überwiegend auch radikalen Rückschnitt vertragende Arten, die Wuchshöhen von max. 5-7m erreichen. Flachwurzelnde Arten, die für die Überpflanzung unterirdischer Leitungen geeignet sind, sind besonders gekennzeichnet (fw). Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von 5 Trieben und einer Höhe von mindestens 100-150 cm zu pflanzen.
Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel (fw)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide (fw)
Salix caprea	Sal-Weide (fw)
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (fw)

4. Geschnittene Heckenpflanzen

Heckenpflanzen müssen durch ihre Anzucht für eine Heckenpflanzung vorbereitet und von unten gut bezweigt sein sowie einen der Art entsprechenden Mitteltrieb haben.
Sie sind als 3x verpflanzte Heckenpflanzen mit einer Höhe von mindestens 125 - 150 cm zu pflanzen.
Folgende Heckenpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche

5. Fassadenbegrünung

Schling- und Kletterpflanzen müssen mindestens zwei kräftige Triebe haben. Sie müssen in Töpfen oder Containern kultiviert worden sein. Bruchempfindliche Arten und Sorten müssen gestäbt sein.

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich

Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

6. Extensive Wiesenfläche

Das Saatgut sollte in Anlehnung an Glatthaferwiesen meist trockener Standorte beschaffen sein. Bei Ausbringung von Regelsaatgutmischungen (RSM) gemäß Arbeitskreis für Regel-Saatgut-Mischungen kommt insbesondere eine Mischung nach RSM 7.2.2 (Landschaftsrasen Trockenlagen mit Kräutern) in Betracht. Im Übrigen muss sich die Einstellung der Artengemeinschaften über die natürliche Ansiedlungsdynamik in Verbindung mit den Pflegemaßnahmen (Mahd) allmählich einpendeln. Es können und sollen dabei auch Teilflächen im Zuge der gelenkten Sukzession, d. h. ohne Einsaat, nur über das Steuern des natürlichen Aufwuchses durch Mahd zu extensiven Wiesenflächen entwickelt werden.

Hinweis: Auf sandigen Flächen oder Magerstellen mit geringer oder fehlender Bodendecke kann es im Verlauf der natürlichen Entwicklung zu Anklängen von Trocken- bzw. Halbtrockenrasen mit zum Teil fehlendem Bewuchs kommen. Diese Vegetationsgesellschaften trockener und warmer Standorte stellen wertvolle Bereicherungen dar, die keinesfalls gedüngt und / oder bewässert werden sollten.

7. Extensive Ruderalflächen bzw. Sukzessionsflächen

Diese Flächen entwickeln sich in der Regel ohne Einsaat. Die Artengemeinschaften der hier zu erwartenden hochstaudenreichen ausdauernden Ruderalfluren mit sich teilweise einmischenden Arten der (Glatthafer-) Wiesen werden sich in der Regel aus der Umgebung aus Samenvorräten des aufgebrachten Oberbodens einfinden. Soweit die Bodenverunreinigungen dies zulassen, kann auch auf Saatgut/Schnittgut aus den Flächen des Plangebietes zurückgegriffen werden.

AUSGEARBEITET

Dieser Bebauungsplan wurde vom Büro Stadtbauplan auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 23.11.2005 erarbeitet.

Wiesbaden, den 12.09.2007
Der Magistrat-Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Ltd. Baudirektor

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB fand in Form einer Bürgerbeteiligung am 18.05.2006 statt.

Wiesbaden, den 12.09.2007
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Ltd. Baudirektor

ZUR OFFENLAGE BESCHLOSSEN

Der Bebauungsplanentwurf vom 05.09.2006 ist durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.11.2006 Nr. 0537 nach § 3(2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Wiesbaden, den 13.9.2007
Der Magistrat
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.11.2006 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 29.11.2006 bis 10.01.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 24.11.2006 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 12.09.2007
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Ltd. Baudirektor

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG

Den von der Änderung betroffenen Bürger sowie den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden nach § 13 (1) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) Satz 4 BauGB am 19.02.2007 sowie erneut am 20.03.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wiesbaden, den 12.09.2007
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Ltd. Baudirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

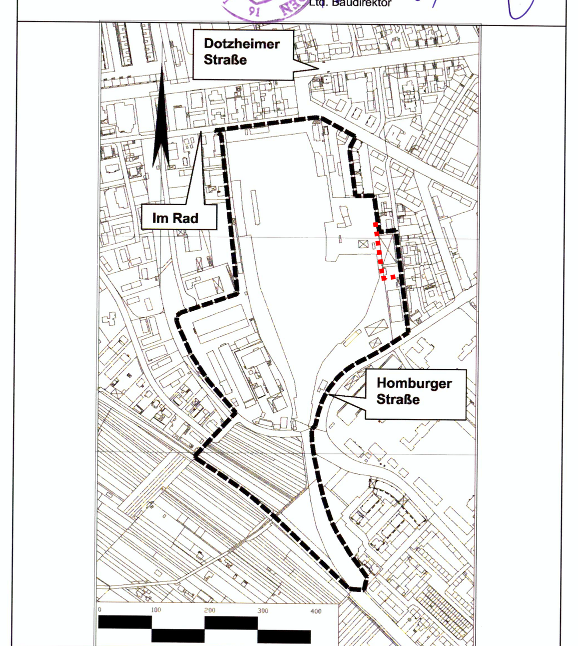
Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 28.06.2007 unter Nr. 283 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 20.09.2007
Der Magistrat
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am 24.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 24.08.2007 in Kraft.
Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, sowie einer zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 12.09.2007
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Ltd. Baudirektor



stadt.bau.plan.
Rheinstraße 40 - 42
64283 Darmstadt
Tel: 06151-99570
Fax: 06151-995730
www.stadtbauplan.de
info@stadtbauplan.de

WIESBADEN

Bebauungsplan

'Künstlerviertel'
1. Änderung
im

Ortsbezirk
Rheingauviertel/Hollerborn

Entwurf vom 24.11.2021

Diesem Plan sind Textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466, 479), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.