



Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Wiesbaden.
(Vermessungsdienststelle nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Vermessungsgesetz vom 02.10.1992)

Wiesbaden, den 21.12.1993
Der Magistrat-Vermessungsamt
Im Auftrag
Lfd. Vermessungsdirektor

Maßstab 1: 500

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GRZ 0,35 Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,35
 - GFZ 0,4 Geschosflächenzahl z.B. GFZ 0,4
 - max. 160,0 m als Höchstmaß
 - maximale Gebäudehöhe z.B. 160,0 m über NN
 - O.k. Dach Oberkante Dach
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
 - Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung
- VEKEHRSLÄCHEN**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
 - Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung
 - Gasreglerstation
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
 - unterirdisch (Abwasserkanal mit Fließrichtung)
- GRÜNFLÄCHEN**
 - Grünflächen mit Zweckbestimmung
 - Anlagenweg mit Sitzbank
- WASSERFLÄCHEN**
 - Umgrözung von Wasserflächen - Bestand
 - Umgrözung von Wasserflächen - Planung
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLIEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Umgrözung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume
 - Anpflanzen: Sträucher
 - Erhaltung: Sträucher
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - vorhandene Gebäude
 - geplante Gebäude (Ausmaß unverbindlich)
 - Thermalschwimmbekken
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Umgrözung von Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Stellplätze (Anzahl)
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Böschungen
 - Bushaltestelle

TEXTTEIL

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Nutzungen zulässig, die im direkten Zusammenhang mit dem Thermalbad stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Der maximale Versiegelungsgrad einschließlich der unter § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Anlagen darf eine Grundflächenzahl von 0,7 nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwech) auch mit einer Länge von über 50,0 m errichtet werden.

4. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (§ 9 (1) 15 BauGB)

- Die Errichtung baulicher Anlagen ist, mit Ausnahme notwendiger Wegeflächen und Sitzplätze unzulässig.
- Der Anteil standortheimischer Gehölzarten soll mindestens 70 % betragen.
- Kaltluftentstehung und -abfluß dürfen durch Neuanpflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

5. Wasserflächen mit naturnahem Ausbau (§ 9 (1) 16 BauGB)
Zur Gestaltung des naturnahen Ausbaus ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich. Er sollte folgende Rahmenvorgaben beinhalten:

- die Trassierung des neuen Bachverlaufes muß so erfolgen, daß schützenswerte wildlebende Pflanzen und Tiere nicht beeinträchtigt werden.
- Ausbau, Gestaltung von Sohle und Ufer darf nur mit natürlichen Baustoffen/Substraten erfolgen. Technische Befestigungen sind nur zulässig, soweit zwingend erforderlich.
- Die Ufer sollen mit standortheimischen Gehölzen in lockerem Stand bepflanzt werden. Durch die Uferbepflanzungen darf keine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses erfolgen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

- Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
- Der Anteil standortheimischer Gehölzarten soll mindestens 70 % betragen.
- Die Laubbäume sind auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten in Pflanzgruben von mindestens 2,0 m x 2,0 m und 1,0 m Tiefe, in der Qualität "Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb/Stammumfang mindestens 16/18 cm in 1,0 m Höhe gemessen, anzupflanzen.
- Sträucher sind mindestens in den Größen 2 x verpflanzt, 60-100 cm anzupflanzen. Alle Gehölze müssen den Qualitätskriterien des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
- Ist nach Maßgabe des § 3 der Baumschutzsatzung die Entfernung von Gehölzen zu genehmigen, sind als Ersatz wieder Gehölze anzupflanzen, die dem städtebaulichen und ökologischen Wert der entfernten Gehölze entsprechen.
- In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen wirkungsvoll zu schützen.

Pflanzliste vorwiegend standortheimischer Arten:

6.7 Laubbäume

- Spitzahorn - Acer platanoides
- Bergahorn - Acer pseudoplatanus
- Feldahorn - Acer campestre
- Schwarzzerle - Alnus glutinosa
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Esche - Fraxinus excelsior
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Traubeneiche - Quercus petraea
- Stieleiche - Quercus robur
- Silberweide - Salix alba
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Winterlinde - Tilia cordata
- Sommerlinde - Tilia platyphyllos

6.8 Sträucher

- Felsenbirne - Amelanchier ovalis
- Sommerflieder - Buddleia in Sorten
- Kornelkirsche - Cornus mas
- Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
- Pfaffenhütchen - Euconymus europaeus
- Eibisch - Hibiscus in Sorten
- Kortensie - Hydrangea in Sorten
- Stechpalme - Ilex aquifolium
- Echter Winterjasmin - Jasminum nudiflorum
- Liguster - Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Kriechende Rose - Rosa arvensis
- Heckenrose - Rosa canina
- Salweide - Salix caprea
- Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
- Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
- Weigelia - Weigelia in Sorten

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 87 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Vorgärten und nicht bebauete Fläche der Baugebiete

- Die nicht mit baulichen Anlagen (d. h. Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. vgl. §§ 19 (2) und (4) BauNVO) überdeckten Grundstücksflächen sind zu 100 % zu begrünen.
- Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist bezüglich Flächengröße und Art der Materialien nur in dem Maße zulässig, als dies wegen Art der Nutzung der Flächen sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich ist. Wasserdurchlässige Beläge wie offene Pflasterungen, Rasensteine und wassergebundene Decken sind, soweit o. g. Gründe nicht entgegenstehen, zu bevorzugen.
- Die Vorgartenfläche an der Leibnizstraße ist mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports etc. mit Ausnahme der Einrichtung einer Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr ist unzulässig.

2. Einfriedigungen

- Im Vorgartenbereich sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind keine Einfriedigungen zulässig.
- Offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m sind lediglich im Bereich der südlichen Abgrenzung der "Fläche für den Gemeinbedarf - Thermalbad" zulässig. Diese sind mit vorwiegend niedrigwachsenden, standortheimischen Gehölzen sowie Schling- und Kletterpflanzen beidseitig zu begrünen.
- Für die östlich auf der "Fläche für den Gemeinbedarf - Thermalbad" im Bereich der Sauna notwendige Sichtschutzmauer ist eine maximale Höhe von 2,50 m zulässig. Diese Mauer ist auf der Westseite alle 2 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Zwischen dem vorhandenen Weg und der geplanten Sichtschutzmauer ist ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen, mit vorwiegend standortheimischen Gehölzen und Staudenbäumen anzulegen.

3. Fassadenbegrenzung
Die Fassaden sind zu mindestens 30 % zu begrünen.

4. Flachdachbegrenzung
Die Dachflächen der geplanten Gebäude sind flächendeckend zu begrünen.

C. Hinweis

1. Wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren
Die geplante Verlegung des Baches erfordert ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren.
Dieses Verfahren ist parallel zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes zu betreiben. Hierbei sind die Grundsätze für eine natürliche Gestaltung von Fließgewässern im Rahmen des Hess. Landesprogrammes "Naturnahe Gewässer" zu beachten (St. Anz. 21/1992, S. 1155).

2. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
Für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft werden im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplan "Aukammthal" auf den Grundstücken in der Gemarkung Bierstadt, Flur 59, Flurstücke Nr. 419, 420, 421 und Flur 57, Flurstücke Nr. 22, 23, 24, 40 Festsetzungen getroffen.

3. Baumschutzsatzung
Auf die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind die Vorschriften der §§ 2-8 der Wiesbadener Baumschutzsatzung anzuwenden, weitere Vorschriften der Baumschutzsatzung bleiben hiervon unberührt.

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden, den 10. Feb. 1994
Vermessungsamt

Lfd. Vermessungsdirektor

Dezernat VI
(DS) 4 a
Stadt

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.06.1991 Nr.262 gem. § 2 (1) BauGB aufgestellt und am 14.08.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorentwurf wurde am 23.09.1993 Nr. 234 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Wiesbaden, den 11. Feb. 1994
Der Magistrat
(DS) gez. Diger
Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG:
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 15.06.1992

Wiesbaden, den 11. Feb. 1994
Der Magistrat-Stadtplanungsamt i.A.
(DS) gez. Koops
Stv. Amtsleiter

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB und dem BauGB - Maßnahmengesetz - nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25. Feb. 1994 in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung -Mainzer Anzeiger- vom 11. März 1994 bis 11. April 1994 einschließlich öffentlich ausliegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 15.12.1993 beteiligt und am 21. Feb. 1994 von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 18. April 1994
Der Magistrat-Vermessungsamt i.A.
(DS) gez. Ehling
Vermessungsoberrat

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1993 geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung Kommunalrechtlicher Vorschriften vom 21.12.1994 von der Stadtverordnetenversammlung am 17.11.1994 unter Nr. 378 als Satzung beschlossen.

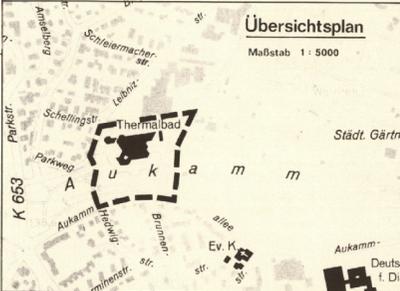
Wiesbaden, den 17.12.1994
Der Magistrat
L.S. gez. Exner
Oberbürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN:
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird geltend gemacht. Verfügung vom 22.12.1995 Az. IV-34-61d04/01-Sonnenberg-1

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT A gez. Gross L.S.

RECHTSVERBINDLICH:
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 01. Feb. 1996 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 02. Feb. 1996 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav-Striesmann Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 02.02.1996
Der Magistrat Vermessungsamt i.A.
L.S. gez. Luft
Lfd. Vermessungsdirektor



LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Landschaftsplan

"Erweiterung Thermalbad"

Änderung des Bebauungsplanes "Aukammthal-Westteil"

in

Wiesbaden und Wiesbaden-Sonnenberg

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt. Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hess. Bauordnung (HBO).

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