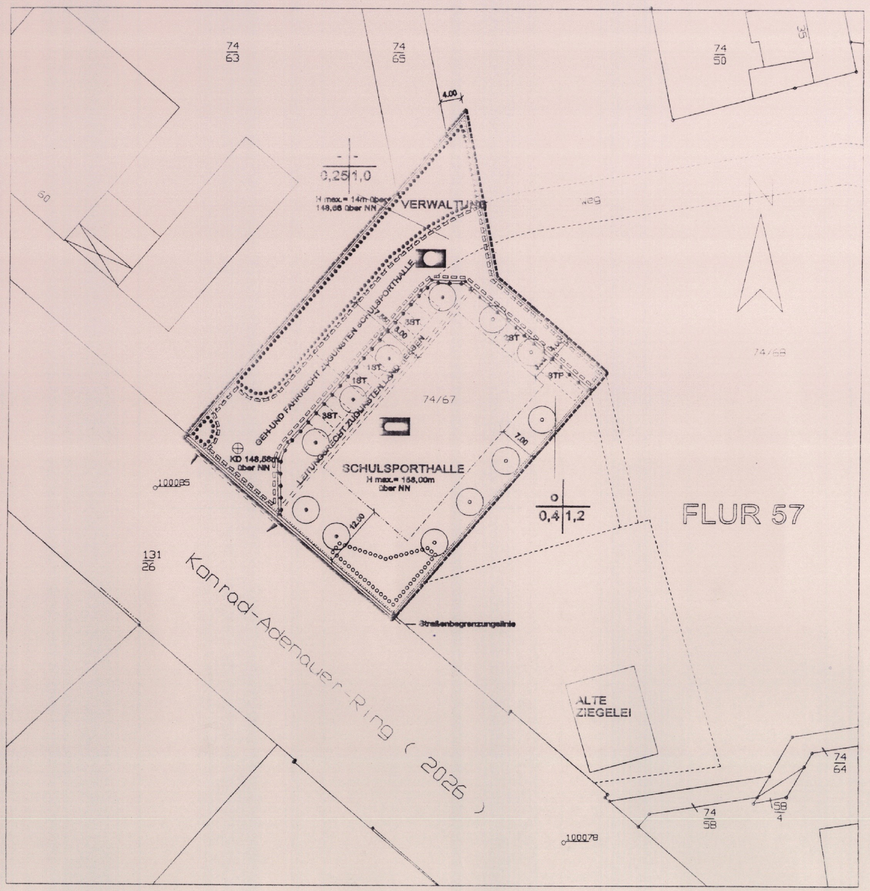
PLANFASSUNG



m 10 20 30 40

MASSTAB 1:500

PLANFASSUNG 10.01.2002

TEXTTEIL

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) 1 BauGB)

Die Flächen im Geltungsbereich sind ausschließlich für den Gemeinbedarf "öffentliche Verwaltung" und "Schulsporthalle" zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Es ist eine Grundflächenzahl von 0,25 bzw. im Bereich der Schulsporthalle von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl
Es ist eine Geschossflächenzahl von 1,0 bzw. 1,2 festgesetzt.

3. Bauweise (§9(1) 2 BauGB)

Es ist eine "Offene Bauweise" festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze sind nur auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig anzulegen, hier: Schotterrasen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9(1) 21 BauGB)

Die im Bereich der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümer, Pächter und Nutzer des Flurstücks 74/67 festgesetzte vorhandene private Verkehrsfläche dient gleichzeitig der Erschließung des Flurstücks 74/68 (Hauptstaatsarchiv).

Die an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Pächter und Nutzer des Flurstücks 74/67 festgesetzte private Verkehrsfläche ist als Ersatz für die über das Baufenster verlaufende Zufahrt zur ehemaligen Ziegelei in einer Breite von 4,0 m entsprechend Bestand als Asphaltfläche neu herzustellen und an die bestehenden Zufahrten anzuschließen.

Entlang der nordwestlichen Baugrenze der Schulsporthalle ist ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 74/68 festgesetzt.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) 20 BauGB)

6.1 Der Oberboden von den zu bebauenden Flächen ist in einer Stärke von 20-25 cm abzuheben, getrennt vom übrigen Aushub zu lagern und bis zur Wiederverwendung entsprechend DIN 18915 zwischenzulagern. Das anfallende Aushubmaterial ist sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

6.2 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine auf dem Grundstück zu errichtende Zisterne zu leiten. Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Bei Überschreitung der Speicher- und Versickerkapazität ist ein Sicherheitsüberlauf in den Straßenkanal möglich.

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) 25 BauGB)

7.1 Die im Plan festgesetzten bestehenden Pflanzflächen und Einzelbäume sind zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Die gemäß B 1.1 gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen und die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Landschaftsrasen mit Anteil an heimischen Kräutern anzusäen.

7.3 Dachbegrünungen sind bei eventueller Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

7.4 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1
Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist entlang der nordöstlichen sowie der südöstlichen Baugrenze der Schulsporthalle die im Plan dargestellte Menge an ortstypischen Obstbaumhochstämmen zu pflanzen.
Obstbäume als ortstypische Sorten: Apfel, Birne, Kirsche; mind. StU 16/18

Pflanzgebot 2
Die gem. §9(1)25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Konrad-Adenauer-Ring sind mit mindestens 50 vom Hundert der Gesamtfläche mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzgebot 3
Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit Flachdächern und geneigten Dachflächen bis zu 20% Neigung sind dauerhaft extensiv mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern, Moosen, Stauden und Flechten zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mindestens 80%- ausgenommen Flächen für technische Aufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.ä. - der begrünbaren Dachfläche zu begrünen. Bei erhöhter Brauchwassernutzung (z.B Toilettenspülung) wird der Begrünungsanteil auf 45% reduziert.

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN nach § 9(4) BauGB und § 87 HBO

1. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

1.1 Die Flächen, die für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt sind, sind gärtnerisch anzulegen.

1.2 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art der Nutzung erforderlich ist. Für Stellplatzflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

1.3 Die Errichtung von Einfriedigungen ist nicht zulässig.

1.4 Die durchzuführenden Maßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan zu den Bauvorlagen nachzuweisen.

2. Gebäudebegrünung

Siehe Festsetzungen unter Ziff. A.7. Pflanzgebot 3. Fensterlose Wandflächen über 100 qm Größe und Wände ohne Fenster sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z.B. Efeu, Blauregen, Wilder Wein) zu begrünen.

3. Herstellungspflicht

Alle Grünflächen und Pflanzungen auf den bebauten Grundstücken sind innerhalb eines Jahres nach der Inanspruchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden (§11(1) HBO).

Ordnungswidrig im Sinne des §82(1) Nr. 19 HBO handelt, wer den Verpflichtungen dieser Satzung nicht innerhalb der vorgenannten Frist nachkommt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 82(3) HBO geahndet werden.

C. HINWEISE

1. Schutz gegen Fluglärm
Im Hinblick auf die Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim wird dem Bauherrn vorsorglich empfohlen, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

2. Archäologische Denkmalpflege
(Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB i.V.m. §20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDenkmalSchG)
Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmale, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenständen wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDenkmalSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind ebntsprechend zu belehren.

3. Bei der Ermittlung der Grundflächen können die Grundflächen der Flächen gem. §§ 20 und 25 BauGB angerechnet werden.

4. Maßnahmen zum Wasserhaushalt
Gem. §51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Den Bauherrn wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gibt u.a. das Arbeitsblatt ATV- A 138 (Abwassertechnische Vereinigung-Arbeitsblatt 138) nähere Informationen.

5. Anlagenbezogener Gewässerschutz
Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöllageranlagen, Tankstellen, Kälteanlagen, öhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hess. Wassergesetzes und der Anlagenverordnung-VAwS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

nach der Planzeichenverordnung vom Dezember 1990

1. Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch- BauGB- §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

- Fläche für den Gemeinbedarf gem. §9 Abs.1 Nr.5 BauGB hier: Umgrenzung
- Fläche für den Gemeinbedarf gem. §9 Abs.1 Nr.5 BauGB hier: Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung
- Fläche für den Gemeinbedarf gem. §9 Abs.1 Nr.5 BauGB hier: Zweckbestimmung Schulsporthalle

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch- BauGB- §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - und §9 Abs.1 Nr.2 BauBG, §§22 und 23 BauNVO

1 | 2 / 3 | 4
1. o Offene Bauweise
2. III Zahl der Vollgeschosse, Hochstgrenze z.B.III
3. 0,4 Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,4
4. 1,0 Geschossflächenzahl, z.B. GFZ 1,0

- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- H max = 158,00 über NN Max. Gebäudehöhe über NN in Metern

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 Baugesetzbuch- BauGB-

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen eines heimischen, standortgerechten hochstämmigen Obstbaumes (2.Ordnung) z.B.Apfel, Birne, Süßkirsche
- Erhaltung von Bäumen

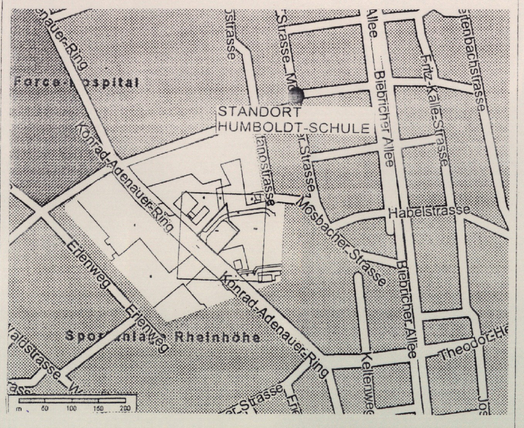
4. Sonstige Planzeichen

- ST/STF Flächen für die Herstellung von Stellplätzen für PKW (ST) und Fahrräder(STF), Ausführung in Schotterrasen
- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB
- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB
- Einfahrtsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans §9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- KD 148,58 über NN Höhe Kanaldeckel über NN in Metern

Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

ÜBERSICHTSKARTE



VERFAHRENSLEISTE

AUFGESTELLT

Dieser Bebauungsplan ist durch Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.03.2002 Nr. 110 gem. §2(1) BauGB aufgestellt und am 27.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wiesbaden, den **28.06.2002**
Der Magistrat

gez. Prof. Dr. Pös
Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG

Beteiligung der Bürger gem. §3(1) BauGB im Rahmen einer Sitzung des Ortsbeirates am 31.01.2002

Wiesbaden, den **27.06.2002**
Der Magistrat-Stadtplanungsamt
I.A.

gez. Dr. Bohr
Ltd. Vermessungsdirektor

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung gem. §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.03.2002 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 03.04.2002 bis 03.05.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und am 25.03.2002 von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den **27.06.2002**
Der Magistrat-Stadtplanungsamt
I.A.

gez. Dr. Bohr
Ltd. Vermessungsdirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde gem. §10 BauGB i.V.m. §5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F vom 01.04.1993, zuletzt geändert am 23.12.1999 von der Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2002 unter Nr. 346 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den **05.07.2002**
Der Magistrat

gez. Dichl
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde gem. § 10(3) BauGB am **09.07.2002** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am **10.07.2002**, in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft erteilt.

Wiesbaden, den **23.07.2002**
Der Magistrat-Stadtplanungsamt
I.A.

gez. Dr. Bohr
Ltd. Vermessungsdirektor

KATASTERGRUNDLAGE

Amtliche, automatisierte Liegenschaftskarte

Stand: Wiesbaden, den 29.10.2001
Der Magistrat
der Landeshauptstadt Wiesbaden
-Vermessungsamt-

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

„MOSBACHER STRASSE“ 1. ÄNDERUNG

in Wiesbaden

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach §9 des Baugesetzbuches (BauGB vom 27.08.1997 (BGBl.I.S. 2141), **zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.02.2001 (BGBl. I S. 2031), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993.**

PLANUNGSBÜRO AM STEPHANSBERG GMBH

KL. STEPHANSTR. 5, 65719 HOFHEIM, TEL. 06192/901841, FAX: 06192/901842, FU 0171/2618776, Mail hubs.braun @ t-online.de

Erstelldatum: 10.01.2002

589/2002-1