

Zeichenerklärung
(Planzeichenerklärung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung
 - Reine Wohngebiete
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baulinie
 - Baugrenze
- WR
0,25/0,75
III 0
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise o. d. offene Bauweise
unveränderte Bauweise
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Krankenhaus
 - Verkehrsflächen
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Einfahrt / Ausfahrt
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - unterirdisch
 - Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Bäume
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Kanaldeckel mit Geländehöhe u. NN
 - Lärmschutzwand
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden

ÜBERSICHTSPLAN



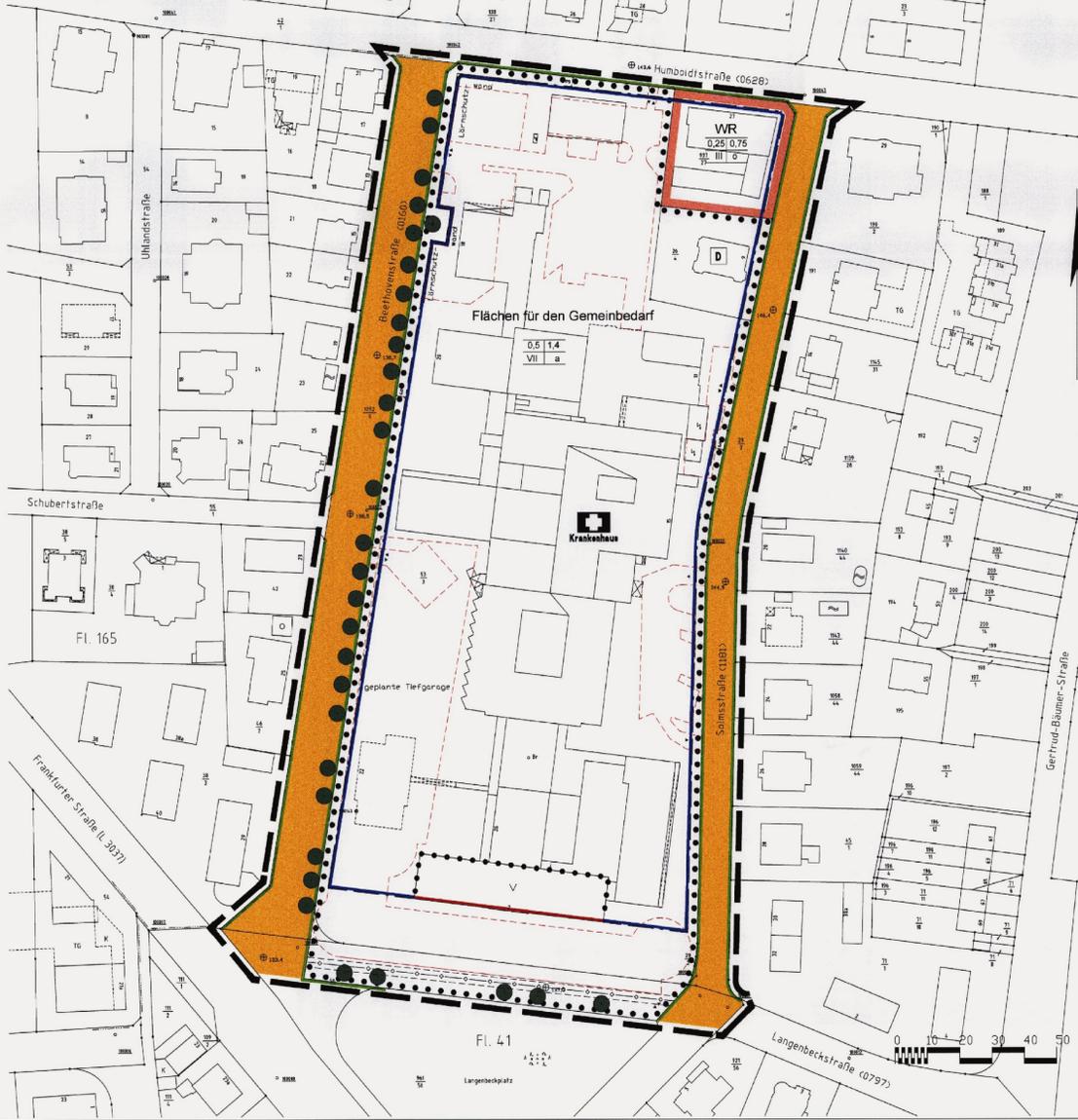
LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

Bebauungsplan (1. Blatt)
Entwurf vom 21.03.2002

Östlich der Mainzer Straße und der Paulinenstraße - 2. Änderung:

Bereich St. Josefs-Hospital in Wiesbaden

Dieser Plan ist eine Begründung beigefügt. Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der MU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950), der Bauabstandsverordnung (BauAV) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 1993. Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.



589-
Wiesbaden 2002/2

<p>AUFGESTELLT</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist durch Grundratsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.11.2000 Nr. 431 gem. § 2(1) BauGB aufgestellt und am 21.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Wiesbaden, 09.04.2002 Der Magistrat gez. Prof. Dr. Pils Stadtrot</p>	<p>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplanentwurf</p> <p>"Östlich der Mainzer Straße und der Paulinenstraße - 2. Änderung: Bereich St. Josefs-Hospital" in Wiesbaden</p> <p>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und der Bauabstandsverordnung (BauAV) vom 23.01.1990</p> <p>1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) 1.1 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in den Flächen für Gemeinbedarf sind durch Planentwurf festgesetzt. Dachaufbauten sind in Form erforderlicher technischer Anlagen (Aufbauten) als Ausnahme zulässig. (§ 16 (9) BauAV)</p> <p>2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)</p> <p>2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.</p> <p>2.2 Die Baulinien und Baugrenzen können mit untergeordneten Baulinien (Erker, Hauseingänge, Treppenanlagen) um bis zu 1,00 m überschritten werden.</p> <p>2.3 Gebäudegruppen innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind mit seitlichem Grenzabstand auch über 50 m Länge zulässig.</p> <p>3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)</p> <p>3.1 Tiefgaragen in den Flächen für Gemeinbedarf sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich südlich des Südflügels zulässig, dabei ist die GRZ entsprechend 2:1 einzuhalten</p> <p>3.2 Soweit eine Befestigung für Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen erforderlich ist, sind diese so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. in Form von wasser-gebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.)</p> <p>Auf diese Befestigungen in versickerungsfähiger Form kann verzichtet werden, wenn betriebliche Belange entgegenstehen.</p> <p>4. Flachdachbegrenzung (§ 9 (1) 20 BauGB)</p> <p>Die Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach und geneigten Dächern bis 20° Neigung mit einer Grundfläche von mehr als 15 m² sind mit einer extensiven Dachbegrenzung auszustatten. Ausnahme: wenn max. 20 % der Dachfläche auch als begehbarer Dachterrasse oder als Glasdach ausgebildet werden.</p> <p>5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)</p> <p>5.1 Lärmschutzvorkehrungen Der geplante Wirtschaftshof ist durch eine 4m hohe Lärmschutzwand gegen die entlang der Humboldtstraße und der Beet-hovenstraße angrenzende Nachbarschaft schallschneidend abzusichern.</p> <p>5.2 Die geplante Tiefgarage ist an ihrer West- und Ostseite schallschneidend abzusichern.</p> <p>6. Verwendung von Niederschlagswasser nach § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 67 (2) HBO</p> <p>Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte ist über ein getrenntes Leitungssystem auf zu richtende Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten und anschließend als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen. Bei Überschreitung der Speicher- und Versickerungskapazität ist ein Sicherheitsüberlauf in den Straßenkanal möglich.</p> <p>II. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB und § 87 Hess. Bauordnung (HBO))</p> <p>1. Gestaltung baulicher Anlagen</p> <p>1.1 Dachform Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig. Im Bereich des Reinen Wohngebietes sind nur Walmdächer zulässig.</p> <p>1.2 Fassaden Die Fassaden der Gebäude sind hinsichtlich Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Bei Gebäudelängen über 40m ist die Fassade durch Versprünge oder Vertikale zu gliedern. Alle Materialien sind Ziegel und Klinker sowie anverwandte Materialien zulässig. Die Fassade des Südflügels ist im Sockelgeschoss in dunkelbraunen bis rotbraunen Farben, die weiteren Fassadenteile und Fassaden der anderen Gebäude sind in hellen, ockerfarbenen bis rötlich-braunen Tönen zu gestalten.</p> <p>1.3 Grundstückseinfriedung Nicht überbaute Grundstücksteile sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.</p>	<p>III. HINWEISE</p> <p>1. Meldungen von Bodenkennlinien Bei Erdarbeiten zuzugewinnende Bodenkennlinien sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.</p> <p>2. Schutz gegen Fluglärm Im Hinblick auf die Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim wird den Bauherren vorsorglich empfohlen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.</p> <p>3. Bauschutzbereich (Flugplatz Wiesbaden - Erbenheim) nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 14.01.1981 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim. Wird die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse / Traufhöhe überschritten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.</p> <p>4. Maßnahmen zum Wasserhaushalt Gem. § 51 (3) HWG (Hessisches Wasser Gesetz) 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 Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwassererfassung 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 (Abwasserentsorgung Vereinigung-Arbeitsblatt 138) nähere Informationen.</p> <p>5. Durch logistische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Abgasbelastung durch den Anlieferverkehr sowohl für die Anwohner als auch für die Patienten minimiert wird.</p>
<p>BÜRGERBETEILIGUNG</p> <p>Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 08.11.2001</p> <p>Wiesbaden, 08.04.2002 Der Magistrat - Stadtplanungsamt i. A. gez. Dr. Bohr Lfd. Vermessungsdirektor</p>		
<p>ÖFFENTLICH AUSGELEGT</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 07.02.2002 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 15.02.2002 bis 15.03.2002 einschließlich öffentlich ausliegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 06.02.2002 beteiligt und am 06.02.2002 von der Auslegung benachrichtigt.</p> <p>Wiesbaden, 08.04.2002 Der Magistrat - Stadtplanungsamt i. A. gez. Dr. Bohr Lfd. Vermessungsdirektor</p>		
<p>EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG</p> <p>Gemäß § 3 (3) und § 13 BauGB wurde aufgrund von Änderungen eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 01.03.2002 bis 20.03.2002 durchgeführt.</p> <p>Wiesbaden, 08.04.2002 Der Magistrat - Stadtplanungsamt i. A. gez. Dr. Bohr Lfd. Vermessungsdirektor</p>		
<p>ALS SATZUNG BESCHLOSSEN</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1993, zuletzt geändert am 23.12.1999 von der Stadtverordnetenversammlung am ... unter Nr. ... als Satzung beschlossen.</p> <p>Wiesbaden, 05.07.2002 Der Magistrat gez. Diehl Oberbürgermeister</p>		
<p>RECHTSVERBINDLICH</p> <p>Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde gem. § 10 (3) BauGB am 10.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 11.07.2002 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav-Stresemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.</p> <p>Wiesbaden, 23.07.2002 Der Magistrat - Stadtplanungsamt i. A. gez. Dr. Bohr Lfd. Vermessungsdirektor</p>		

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

Bebauungsplan (2. Blatt)
Entwurf vom 21.03.2002

Östlich der Mainzer Straße und der Paulinenstraße - 2. Änderung:

Bereich St. Josefs-Hospital in Wiesbaden

Dieser Plan ist eine Begründung beigefügt. Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der MU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950), der Bauabstandsverordnung (BauAV) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 1993. Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.