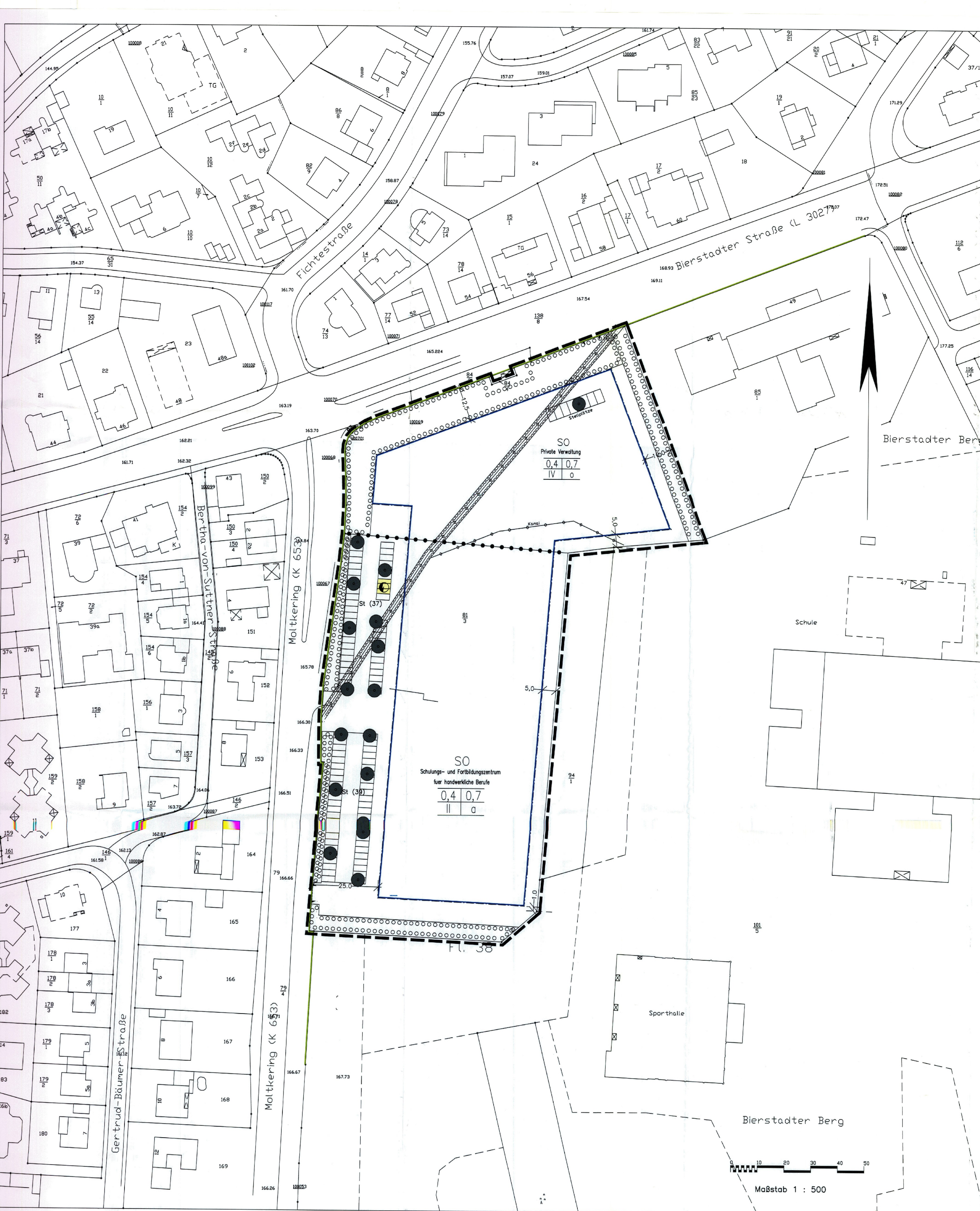




ZEICHNERKLÄRUNG
(Planzeichenverordnung 1980 – PlanV 90)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maß-

- Umgrenzung von Flächen zum Anpl. von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume

- Sonstige Planzeichen
- St (37) Stellplätze z.B. 37
- Abwasserleitung unterirdisch
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Moltkerring- Nordteil, 1. Änderung" in Wiesbaden

1. PLANUNGSRECHTLICH FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) von 1990

1. Bauweise (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 22 (4) BauNVO)
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von über 50 m zulässig.

2. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. mit § 9 (1) 25 a u. b BauGB)
Pflanzmaßnahmen – Stellplätze –
Für die Baumanpflanzungen sind hochstämmige und großkronige Straßenbäume gemäß Artenliste 2 zu verwenden. Diese sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten. Die Mindeststammumfang der Bäume beträgt 19-20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Boden. Bereits vorhandene Gehölze und anzupflanzende Einzelbäume gemäß sonstiger Festsetzungen (Erhalt von Einzelbäumen, Anpflanzung von Einzelbäumen) werden auf die zu pflanzenden Gehölze angerechnet. Die Baumanpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind entsprechend den Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vorzunehmen.

3. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)
Maßnahmen zum Wasserhaushalt:
Das auf unbegrüntem Dachflächen anfallende Dachflächenwasser ist über ein separates Leitungssystem in Zisternen zu sammeln. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind mit einem Überlauf an vegetationsbedeckte Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser zu versehen. Die Sickermulden sollen einen Mindestabstand von 6 m zwischen Sicherungslinie und Gebäude aufweisen und sind freireisend mit einem Überlauf auf den Straßenkanal anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z. B. zur Grafitfärbung) ist zulässig und wird empfohlen.

4. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind (§ 9 (1) 21 BauGB)
Das für den Abwasserkanal festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht darf nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Bäumen überpflanzt werden. Die Kanalschächte müssen für das Betriebspersonal auch mit Fahrzeugen jederzeit zu erreichen sein.

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)
6.1 Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anpflanzungen mit mind. 80 % einheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste 1 herzustellen. Diese sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
- mindestens pro 100 m² ein großkroniger Laubbau (STU 16/18)
- mindestens pro 2 m² ein Strauch (mind. 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm).
Bereits vorhandene Gehölze und anzupflanzende Einzelbäume gemäß sonstiger Festsetzungen (Ziffern 5.7, 5.8 Erhalt von Einzelbäumen, Anpflanzen von Einzelbäumen) werden auf die zu pflanzenden Gehölze angerechnet. Im Bereich von fußläufigen Zuwegungen darf die Pflanzfläche in notwendigem Umfang unterbrochen werden.

6.2 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen oder als Wiesenfläche oder Krautfluren herzustellen. Diese sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten. Innerhalb der Fläche sind zusätzlich zu den zweijährlich festgesetzten Altbäumen mind. 8 weitere Bäume gemäß Artenliste 3 zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume werden hierbei angerechnet. Strauchpflanzungen sind unzulässig.

6.3 Artenliste 1 – Einheimische und standortgerechte Gehölze
Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hängebirke
Hängebuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Platanenlinden
Gemeine Esche
Walnuss
Liguster
Rote Heckenkirsche
Apleibaum
Südkirsche
Pflaume
Schlehe
Birnbaum
Traubeneiche
Stieleiche
Echter Kreuzdorn
Lederblättrige Rose
Hundertrose
Heckenrose
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Mehlbeere
Eberesche
Sperdier
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde
Sommer-Linde
Feld-Ulm
Flatter-Ulm
Gewöhnlicher Schneeball
Wälder-Schneeball

6.4 Artenliste 2 – Laubbäume zur Überstellung von Stellplätzen und für den Straßenraum
Spitzahorn
Bergahorn
Hängebirke
Hängebuche
Gemeine Esche
Walnuss
Liguster
Rote Heckenkirsche
Apleibaum
Südkirsche
Pflaume
Schlehe
Birnbaum
Traubeneiche
Stieleiche
Echter Kreuzdorn
Lederblättrige Rose
Hundertrose
Heckenrose
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Mehlbeere
Eberesche
Sperdier
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde
Sommer-Linde
Feld-Ulm
Flatter-Ulm
Gewöhnlicher Schneeball
Wälder-Schneeball

6.5 Artenliste 3 – Einheimische und standortgerechte Einzelbäume
Spitzahorn
Bergahorn
Hängebirke
Hängebuche
Gemeine Esche
Walnuss
Liguster
Rote Heckenkirsche
Apleibaum
Südkirsche
Pflaume
Schlehe
Birnbaum
Traubeneiche
Stieleiche
Echter Kreuzdorn
Lederblättrige Rose
Hundertrose
Heckenrose
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Mehlbeere
Eberesche
Sperdier
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde
Sommer-Linde
Feld-Ulm
Flatter-Ulm

6.6 Artenliste 4 – Gehölze für eine Stützwallbegrünung
Pfeifenwinde
Aristolochia macrophylla

- Wald-Rebe
Efeu
Lonicera
Wilder Wein
Selbstklimmender Wein
Kletterhage
Blaugrün
- Clematis l.a.
Hedera helix
Lonicera spec.
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata
Polygonum auberti
Wistaria sinensis

5.7 Erhalt von Einzelbäumen
Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Während der Baumaßnahmen sind sie nach DIN 18502 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgestorbene Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Diese sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten. Der Mindeststammumfang der Bäume beträgt 25-30 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Boden.

5.8 Anpflanzung von Einzelbäumen
Für die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Einzelbäume sind hochstämmige und großkronige Altbäume gemäß Artenliste 2 zu verwenden. Diese sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten. Der Mindeststammumfang der Bäume beträgt 25-30 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Boden.

5.9 Pflanzqualitäten
Sträucher sollen, soweit nicht anders festgesetzt, mindestens zweimal verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 80 cm haben.
Bäume sollen, soweit nicht anders festgesetzt, mindestens dreimal verpflanzt sein und soweit nicht anders festgesetzt einen Mindeststammumfang von 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Boden aufweisen.

II. BAURUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGB IM VERBUND MIT § 1 HBO

1. Grundstücksfreiheiten
Die Grundstücksfreiheiten ohne Nebenabgaben sind zu 100 % als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich von unversetzten, von Bebauung freibleibenden, Belüftungsschneisen sind quer zum Hang verlaufende hochwuchrige oder dicke Hecken und Bepflanzungen anzulassen, die ein Hindernis für die abfließende Kallut darstellen können. Im Bereich von Belüftungsschneisen sind lediglich lockige Strauchpflanzungen und Einzelbäume zulässig.

Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf max. 10 % betragen. Auf den nicht überbauten Grundstücksfreiheiten ist pro 150 m Grundstücksfläche ein Laubbau gemäß Artenliste 3 oder Obstbaum zu pflanzen. Bereits vorhandene oder gemäß sonstiger Festsetzungen anzupflanzende Bäume werden hierbei angerechnet.

2. Oberflächenbefestigung Stellplätze (i. V. m. § 9 (1) BauGB)
Oberirdische freie Stellplätze dürfen nur wasserundurchlässig befestigt und begrünt ausgebaut werden (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenmatten etc.).

3. Dachbegrünung
Flache und leicht geneigte Dächer sind zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Die Dächer sind entsprechend statisch zu bemessen. Der Schutz der Dachhaut muss durch Einbau von Trenn-, Drain- bzw. Filterschichten gewährleistet sein. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

4. Wandbegrünung
Stützmauern sind ab einer Höhe von einem Meter gemäß Artenliste 4 zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro zwei Meter Wandlänge.

5. Schutz des Oberbodens
Die im Geltungsbereich befindliche Oberboden ist bei Baugrößigkeiten entsprechend DIN 18615 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit stieltem Erdschutt sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bei zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.

6. Stellplätze für Müll- und Abfallbehälter
Stellplätze für Müll- und Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzusichern.

7. Einfriedungen
Als Einfriedungen der Grundstücke sind ausschließlich Heckenpflanzungen (Geschnittene Hecken) aus einheimischen Gehölzen bis zu 90 cm Höhe sowie Trockenmauern bis 50 cm Höhe zulässig. Diese sind entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Zäune aus Metall, Kunststoff und Holz sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, begrünte oder in Hecken geführte Maschenzaunstrukturen, ausnahmsweise auch als Stabgitterzäune aus Metall zulässig. Mauer mit einer maximalen Höhe von 1,0 m entlang der öffentlichen Straßen. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt im Vorgartenbereich 1,10 m entlang öffentlicher Flächen und ansonsten 1,30 m.

III. HINWEISE

1. Solarthermische bzw. photovoltaische Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen werden empfohlen.
Solarthermische bzw. photovoltaische Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen werden dringend empfohlen. Die Art und Größe dieser Anlagen sind mit dem Eigentümer bzw. mit der Energieagentur abzustimmen. Dies gilt auch für den Fall, dass alternativ andere Maßnahmen zu einer CO₂-armen Energieversorgung ergriffen werden, z. B. durch Installation eines Blockheizkraftwerkes.

2. Der Geltungsbereich wird von einem Hauptsammler der Kanalisation gequert. Die Regelung bzgl. einzuhaltender Abstandsflächen sind zu beachten.

1. Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste wie Schichten, Steinreste, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloß Beberich, 85203 Wiesbaden unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Lager- und Abfallanlagen für Motoröl, Alkalien, Farben, Lacke, Lötlötlösungen etc. müssen entsprechend den materiell-rechtlichen und formell-rechtlichen Anforderungen der Anlagenverordnung (VwV) vom 18.09.1992 (GVBl. 239/92, S. 409, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.03.2000 (GVBl. 110/00, S. 269)) errichtet und betrieben werden.

Wiesbaden, den 13.10.2003
Der Magistrat
gez. Pils
Stadtrat

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

ÄNDERUNGS- UND OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.09.2000 beschlossen, den Geltungsbereich des zur Änderung beschlossenen Bebauungsplanentwurfes zu teilen und die Offenlage durchzuführen.

Wiesbaden, den 15.10.2003
Der Magistrat
gez. Pils
Stadtrat

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor

Wiesbaden, den 14.10.2003
Der Magistrat – Stadtplanungsausschuss
Im Auftrag
gez. Metz
Lfd. Baudirektor