

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Gräselberg 3. Änderung Bereich Gräselberg-Mitte" in Wiesbaden-Biebrich

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB

Im Einzelfall kann von der Geschoßflächenzahl eine Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Geschoßfläche kann um bis zu 100 m² überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl werden die Flächen von Garagen-geschossen nicht berücksichtigt.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit § 9(1) 25 a u. b BauGB

2.1 Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

2.2 Im Abstand von je 3 ebenerdigen Stellplätzen ist ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste Ziffer 4.1 mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe je Baum muß mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheibe ist mit Bodendeckern und / oder Stauden zu bepflanzen. Der Stamm ist durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Die im Bereich der Stellplatzflächen bereits als zu erhaltend festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet.

2.3 Stellplatzflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen. Zulässig sind:

wasserdurchlässige Pflastermaterialien, die gemäß Herstellernachweis incl. Tragschicht übliche Bemessungsregeln aufnehmen wie:

Rasenfugenpflaster,
Rasengittersteine,
Schotterrasen
oder Fahrspuren aus Verbundsteinpflaster.

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Aufgrund technischer Erfordernissen ist eine Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Die Anzahl der Bäume in einer Straße darf dadurch nicht reduziert werden.

4. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden. Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf an die städtische Kanalisation anzuschließen. Die Versickerung des Überlaufwassers ist aufgrund der Versiegelung des Grundstückes nicht möglich.

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

Dachbegrünung
Flachdächer sind flächendeckend extensiv zu begrünen.

6. Pflanzliste für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

6.1 Solitär- und Alleebäume

Feldahorn (*Acer campestre* Elsrijk)
Spitzahorn Royal Red (*Acer platanoides* Royal Red)
Wildbirne (*Pyrus calleryana* Chanticleer)

6.2 Sträucher

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Büschelrose (*Rosa multiflora*)
- Dünen-Rose (*Rosa pimpinellifolia*)
- Woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Winterschneeball (*Viburnum Dawn*)
- Gem. Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- niedriger Liguster (*Ligustrum vul Lodense*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Heckenmyrte (*Lonicera*)
- Felsenbirne (*Amelanchier laevis*)

B. Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände 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 mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.