

BEBAUUNGSPLAN

„An den drei Weiden“

Bebauungsplan - Textteil

1. Textliche Festsetzungen (Aufgrund des §9 Bundesbaugesetzes 1976)

1.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25a und b BBauG)

In den entsprechend bemessenen Flächenstreifen wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in dem Maße festgesetzt, daß je 100 m² ein Baum der Arten:

Tilia platyphyllos - (Linde),
Acer pseudoplatanus - (Bergahorn),
Quercus robur - (Stieleiche),

mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen 1 m über Boden und je m² ein Strauch der Arten:

Ligustrum vulg. „Atravirens“ - (Liguster),
Alnus Incana - (Grauerle), Cornus sanguinea - (Hartriegel),
Carpinus Betulus - (Hainbuche),
Rosa multiflora - (Strauchrose), Viburnum lantana -
(Schneeball), Corylus avellana - (Haselnuß),
Prunus-mahaleb - (Steinweichsel),
Sambucus nigra - (Schwarzer Hollunder).

zu pflanzen und zu unterhalten ist.

1.2 Bauweise (§ 22 Bau NVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäude von über 50.0 m Seitenlänge zulässig.

2. Festsetzungen aufgrund § 9 (4) Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.4.1977

2.1 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen zur Bundesautobahn hin, sind Schallschutzvorkehrungen zu berücksichtigen.

Beim heutigen Stand der Technik sind dies z. B.:

- 1.) Abschirmung durch Mauern, Schutzwälle, Schutzbepflanzungen und dergleichen.
- 2.) Geschlossene Wände zur Bundesautobahn ohne Fenster und Türen.
- 3.) Lärmdämmschichten
- 4.) Grundrißgestaltung

2.2 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe darf zur Tal gewandten Seite hin, max. 7.00m über Geländeanschnitt (gewachsener Boden) liegen.
Bestandshöhen, siehe Bestandsplan, Anl.1 zur Begründung.

2.3 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 118 Abs. 1 Nr. 3 und 5 Hessische Bauordnung 1976 - HBO)

2.3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinn des § 10 Abs.1 der Hessischen Bauordnung) sind in Absatz 3.2 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten / Grünfläche.

Bestandteil der Grünfläche sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäsche trocknen und Teppich klopfen, Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Bau NVO sind nicht Teil der (Grünfläche).

2.3.2 Der Anteil der Grünfläche an der Grundstücksfreifläche soll im geplanten Gewerbegebiet rund 3/10 betragen. Diese Grünfläche soll eine 25 %ige Baum- und Gehölzpflanzung einschließen.

2.3.3 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Herstellung von Stellplätzen und Garagen im Vorgartenbereich ist nicht gestattet, soweit nicht durch diesen Bebauungsplan etwas anderes festgesetzt ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn es die Geländeverhältnisse oder die städtebauliche Situation unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange rechtfertigen.

2.3.4 Bepflanzen der Grünflächen

Die nach 2.3.1 zu unterhaltenden Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Dabei sollen in angemessenem Umfang Bäume und Sträucher gepflanzt und unterhalten werden.

2.3.5 Herstellungsfrist

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

2.3.6 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art der Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

2.3.7 Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o.ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraummülltonnen mindestens 1.60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60cm über der Behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11 Abs.1 der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 24.12.1974 zu beachten.

2.3.8. Lagerplätze

Die Grundstücksgrenzen von Lagerplätzen sind in einer Mindestbreite von 1 m mit heimischen Schutzgehölzen abzapflanzen und dauernd zu unterhalten. (mindestens 1 Pflanze je m²). Zusätzlich ist je angefangene 500 m² 1 Baum zu pflanzen.

2.3.9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinn des § 113 Abs.1 Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach 2.3.3, 2.3.6 u. 2.3.7 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist nach 2.3.5 nachkommt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung mit einem Bußgeld geahndet werden.

3. Hinweise

3.1 Bodenuntersuchung

Auf Grund der Bodenuntersuchungen sind in dem Plangebiet zwischen Erschließungsweg und Wirtschaftsweg in Verbindung mit der Baugenehmigung Auskünfte über die bodenmechanische Beschaffenheit beim Hessischen Landesamt für Bodenforschung einzuholen.

3.2 Schützstreifen der 20 KV Hochspannungsfreileitung

Innerhalb des 9m breiten Schutzstreifens, beiderseits der 20 KV Hochspannungsfreileitung, dürfen Bäume und Sträucher, die die Leitung gefährden können, nicht gepflanzt werden. Feste bauliche Anlagen dürfen in dem Schutzstreifen nicht errichtet werden.