

TEXTTEIL

zu Sonnenberg 1996/1

Bl. 1

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Nutzungen zulässig, die im direkten Zusammenhang mit dem Thermalbad stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Der maximale Versiegelungsgrad einschließlich der unter § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Anlagen darf eine Grundflächenzahl von 0,7 nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge von über 50,0 m errichtet werden.

4. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (§ 9 (1) 15 BauGB)

4.1 Die Errichtung baulicher Anlagen ist, mit Ausnahme notwendiger Wegeflächen und Sitzplätze unzulässig.

4.2 Der Anteil standortheimischer Gehölzarten soll mindestens 70 % betragen.

4.3 Kaltluftentstehung und -abfluß dürfen durch Neuanpflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

5. Wasserflächen mit naturgemäßem Ausbau (§ 9 (1) 16 BauGB)

Zur Gestaltung des naturgemäßen Ausbaues ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich. Er sollte folgende Rahmenvorgaben beinhalten:

- die Trassierung des neuen Bachverlaufes muß so erfolgen, daß schützenswerte wildlebende Pflanzen und Tiere nicht beeinträchtigt werden.
- Ausbau, Gestaltung von Sohle und Ufer darf nur mit natürlichen Baustoffen/Substraten erfolgen. Technische Befestigungen sind nur zulässig, soweit zwingend erforderlich.
- Die Ufer sollen mit standortheimischen Gehölzen in lockerem Stand bepflanzt werden. Durch die Uferbepflanzungen darf keine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses erfolgen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

- 6.1 Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
- 6.2 Der Anteil standortheimischer Gehölzarten soll mindestens 70 % betragen.
- 6.3 Die Laubbäume sind auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten in Pflanzgruben von mindestens 2,0 m x 2,0 m und 1,0 m Tiefe, in der Qualität "Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb/Stammumfang mindestens 16/18 cm in 1,0 m Höhe gemessen, anzupflanzen.
- 6.4 Sträucher sind mindestens in den Größen 2 x verpflanzt, 60-100 cm anzupflanzen. Alle Gehölze müssen den Qualitätskriterien des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
- 6.5 Ist nach Maßgabe des § 3 der Baumschutzsatzung die Entfernung von Gehölzen zu genehmigen, sind als Ersatz wieder Gehölze anzupflanzen, die dem städtebaulichen und ökologischen Wert der entfernten Gehölze entsprechen.
- 6.6 In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen wirkungsvoll zu schützen.

Pflanzliste vorwiegend standortheimischer Arten:

6.7 Laubbäume

Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Feldahorn	- Acer campestre
Schwarzerle	- Alnus glutinosa
Hainbuche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur
Silberweide	- Salix alba
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos

6.8 Sträucher

Felsenbirne	- Amelanchier ovalis
Sommerflieder	- Buddleia in Sorten
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Eibisch	- Hibiscus in Sorten
Hortensie	- Hydrangea in Sorten
Stechpalme	- Ilex aquifolium
Echter Winterjasmin	- Jasminum nudiflorum
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Kriechende Rose	- Rosa arvensis
Heckenrose	- Rosa canina
Salweide	- Salix caprea
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
Weigelia	- Weigelia in Sorten

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

nach § 9 (4) BauGB und § 87 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Vorgärten und nicht bebaute Fläche der Baugebiete

- 1.1 Die nicht mit baulichen Anlagen (d. h. Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. vgl. §§ 19 (2) und (4) BauNVO) überdeckten Grundstücksflächen sind zu 100 % zu begrünen.
- 1.2 Die Befestigung von Grundstücksflächen ist bezüglich Flächengröße und Art der Materialien nur in dem Maße zulässig, als dies wegen Art der Nutzung der Flächen sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich ist. Wasserdurchlässige Beläge wie offenfugige Pflasterungen, Rasensteine und wassergebundene Decken sind, soweit o. g. Gründe nicht entgegenstehen, zu bevorzugen.
- 1.3 Die Vorgartenfläche an der Leibnizstraße ist mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports etc. mit Ausnahme der Einrichtung einer Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr ist unzulässig.

2. Einfriedungen

- 2.1 Im Vorgartenbereich sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind keine Einfriedungen zulässig.
- 2.2 Offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m sind lediglich im Bereich der südlichen Abgrenzung der "Fläche für den Gemeinbedarf - Thermalbad" zulässig. Diese sind mit vorwiegend niedrigwachsenden, standortheimischen Gehölzen sowie Schling- und Kletterpflanzen beidseitig zu begrünen.
- 2.3 Für die östlich auf der "Fläche für den Gemeinbedarf - Thermalbad" im Bereich der Sauna notwendige Sichtschutzmauer ist eine maximale Höhe von 2,50 m zulässig. Diese Mauer ist auf der Westseite alle 2 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Zwischen dem vorhandenen Weg und der geplanten Sichtschutzmauer ist ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen, mit vorwiegend standortheimischen Gehölzen und Staudensäumen anzulegen.

3. Fassadenbegrünung

Die Fassaden sind zu mindestens 30 % zu begrünen.

4. Flachdachbegrünung

Die Dachflächen der geplanten Gebäude sind flächendeckend zu begrünen.

C. Hinweise

1. Wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren

Die geplante Verlegung des Baches erfordert ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren.

Dieses Verfahren ist parallel zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes zu betreiben. Hierbei sind die Grundsätze für eine natürliche Gestaltung von Fließgewässern im Rahmen des Hess. Landesprogrammes "Natur-nahe Gewässer" zu beachten (St. Anz. 21/1992, S. 1155).

2. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft werden im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplan "Aukammtal" auf den Grundstücken in der Gemarkung Bierstadt, Flur 59, Flurstücke Nr. 419, 420, 421 und Flur 57, Flurstücke Nr. 22, 23, 24 u. 40 Festsetzungen getroffen.

3. Baumschutzsatzung

Auf die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind die Vorschriften der §§ 2-8 der Wiesbadener Baumschutzsatzung anzuwenden, weitere Vorschriften der Baumschutzsatzung bleiben hiervon unberührt.