

Bebauungsplan - Textteil

I. Textliche Festsetzungen:

1. Im Sondergebiet Kur sind zulässig:
 - 1.1 Einrichtungen für die Kur (z.B. Sanatorien, Hotels).
 - 1.2 Wohngebäude, soweit sie im Zusammenhang mit der Kur stehen oder auf Grundstücken errichtet werden sollen, die wegen ihrer Größe, oder ihres Zuschnittes nicht für die unter 1.1 aufgeführten Einrichtungen geeignet sind.
Vorhandene Wohngebäude können im bisherigen Sinne weitergenutzt werden.
 - 1.3 Sonstige Bauvorhaben - soweit sie der Kur dienen - und ausnahmsweise die unter § 3 (3) BauNVO genannten baulichen Anlagen.
2. Im Sondergebiet Kur, Kliniken und Sanatorien sind zulässig:
 - 2.1 Kliniken und Sanatorien.
 - 2.2 Die den vorgenannten Bauvorhaben zur Erfüllung ihrer Aufgaben zuzuordnenden Nebeneinrichtungen (z.B. Garagen, Wohnung für Klinik- oder Sanatoriumsleiter, Hausmeisterwohnung).
Nicht zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden, z.B. für Ärzte, Schwestern und sonstiges Personal, wofür die dem Sondergebiet zugeordneten Reinen Wohngebiete zu nutzen sind.
3. Für die abweichende Bauweise (h) wird festgesetzt, daß Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Hausgruppen mit einer Länge auch über 50 m errichtet werden können.
4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Ziffer 15 und 16 BBauG)
 - 4.1 Baugrundstücke, für die eine offene Bauweise festgesetzt ist, unterliegen folgenden Bindungen:
 - 4.11 Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BBauG).
 - 4.12 Dies gilt nicht für Obstbäume und für Bäume, deren Zustand zu einer Gefahr für Sicherheit und Ordnung wird und die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen.
 - 4.13 Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen sind als Ersatz an anderer Stelle des Grundstückes Bäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG), die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume entsprechen (Wertberechnungsmethode nach Maurer-Hoffmann).
 - 4.14. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
 - 4.2 Die Bestimmungen in § 21 a (1) und § 21 a (4) Ziffer 3 BauNVO sind als Ausnahme vorgesehen, wenn hierdurch eine weitgehende Begrünung der Baugrundstücke erhalten oder erzielt werden kann.

II. Hinweis

1. Wegen der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird auf die "Grünplanerischen Grundsätze für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 28.06.72 (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) hingewiesen. Diese sind nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 417 vom 07.09.72 als Richtlinien anzuwenden.
2. Das reine Wohngebiet (WR) an der Bingertstraße ist eine Fläche gemäß § 9 (3) BBauG bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen im Sinne von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, da diese Wohnbauflächen durch den Verkehr lärmbelastet werden.
3. Im Bereich der Leibnizstraße im Sondergebiet - Kur, Kliniken und Sanatorien sind zur Verhütung von Gesundheitsschäden durch den Verkehrslärm besondere bauliche Lärmschutzmaßnahmen zwischen und an den Gebäuden zur Verkehrsfläche hin vorzusehen.

Die diesem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen in früheren Plänen sind hiermit aufgehoben.

Die in diesem Plan enthaltenen Wege, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind, werden bei der Durchführung dieses Planes aufgehoben.

Baugrunduntersuchung wird empfohlen.