

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN B E B A U U N G S P L A N

„MOSBACHER STRASSE“ 1. ÄNDERUNG

in Wiesbaden

Textteil

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Die Flächen im Geltungsbereich sind ausschließlich für den Gemeinbedarf „öffentliche Verwaltung“ und „Schulsporthalle“ zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,25 bzw. im Bereich der Schulsporthalle von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

Es ist eine Geschossflächenzahl von 1,0 bzw. 1,2 festgesetzt.

3. Bauweise (§9(1) 2 BauGB)

Es ist eine „offene Bauweise“ festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze (§9(1) 4 BauGB)

Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgelegten Flächen zulässig.

Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig anzulegen, hier: Schotterrasen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9(1) 21 BauGB)

Die im Bereich der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümer, Pächter und Nutzer des Flurstücks 74/67 festgesetzte vorhandene private Verkehrsfläche dient gleichzeitig der Erschließung des Flurstücks 74/68 (Hauptstaatsarchiv).

Die im Bereich der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümer, Pächter und Nutzer des Flurstücks 74/67 festgesetzte vorhandene private Verkehrsfläche ist als Ersatz für die über das Baufenster verlaufende Zufahrt zur ehemaligen Ziegelei in einer Breite von 4,0 entsprechend Bestand als Asphaltfläche neu herzustellen und an die bestehenden Zufahrten anzuschließen.

Entlang der nordwestlichen Baugrenze der Schulsporthalle ist ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 74/68 festgesetzt.

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

6.1 Der Oberboden von den zu bebauenden Flächen ist in einer Stärke von 20-25 cm abzuheben, getrennt vom übrigen Aushub zu lagern und bis zur Wiederverwertung entsprechend DIN 18915 zwischenzulagern.

Das anfallende Aushubmaterial ist sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

6.2 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine auf dem Grundstück zu errichtende Zisterne zu leiten. Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Bei Überschreitung der Speicher- und Versickerkapazität ist ein Sicherheitsüberlauf in den Straßenkanal möglich.

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) 25 BauGB)

7.1 Die im Plan festgesetzten bestehenden Pflanzflächen und Einzelbäume sind zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Die gemäß B 1.1 gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen und die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Landschaftsrasen mit Anteil an heimischen Kräutern anzusäen.

7.3 Dachübergrünungen sind bei eventueller Abhängigkeit innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

7.4 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist entlang der nordöstlichen sowie der südöstlichen Baugrenze der Schulsporthalle die im Plan dargestellte Menge an ortstypischen Obstbaumhochstämmen zu pflanzen. Obstbäume als ortstypische Sorten: Apfel, Birne, Kirsche; mind. StU 16/18

Pflanzgebot 2

Die gemäß §9(1)25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Konrad-Adenauer-Ring sind mit mindestens 50 vom Hundert der Gesamtfläche mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzgebot 3

Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit Flachdächern und geneigten Dachflächen bis zu 20% Neigung sind dauerhaft extensiv mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern, Moosen, Stauden und Flechten zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mindestens 80%- ausgenommen Flächen für technische Aufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.ä.- der begrünbaren Dachfläche zu begrünen. Bei erhöhter Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) wird der Begrünungsanteil auf 45% reduziert.

B: AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN nach § 9(4) BauGB und § 87 HBO

1. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

1.1 Die Flächen, die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt sind, sind gärtnerisch anzulegen.

1.2 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art der Nutzung erforderlich ist. Für Stellplatzflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

1.3 Die Einrichtung von Einfriedigungen ist nicht zulässig.

1.4 Die durchzuführenden Maßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan zu den Bauvorlagen nachzuweisen.

2. Gebäudebegrünung

Siehe Festsetzungen unter Ziff. A.7, Pflanzgebot 3. Fensterlose Wandflächen über 100 qm Größe und Wände ohne Fenster sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z.B. Efeu, Blauregen, Wilder Wein) zu begrünen.

3. Herstellungspflicht

Alle Grünflächen und Pflanzungen auf den bebauten Grundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden (§11(1)HBO).

Ordnungswidrig im Sinne des §82(1) Nr.19 HBO handelt, wer den Verpflichtungen dieser Satzung nicht innerhalb der vorgenannten Frist nachkommt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß §82(3) HBO geahndet werden.

C: HINWEISE

1. Schutz gegen Fluglärm

Im Hinblick auf die Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim wird dem Bauherrn vorsorglich empfohlen, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

2. Archäologische Denkmalpflege

(Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB i.V.m. §20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDenkmalSchG)

Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmale, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenständen wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65230 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDenkmalSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

3. Bei der Ermittlung der Grundflächen können die Grundflächen der Flächen gem. § 20 und 25 BauGB angerechnet werden

4. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Gem. §51(3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Dem Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gibt u.a. das Arbeitsblatt ATV- A138 (Abwassertechnische Vereinigung- Arbeitsblatt 138) nähere Informationen.

5. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöllageranlagen, Tankstellen, Kälteanlagen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteime vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hess. Wassergesetzes und der Anlagenverordnung- VAwS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.