

Bebauungsplan - Textteil

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1a BBauG)

1.1 Die Bestimmungen in § 21a (1) und § 21a (4) Ziffer 3 BauNVO sind als Ausnahme zulässig, wenn hierdurch eine weitgehende Begrünung der Baugrundstücke erhalten oder erzielt werden kann.

1.2 Für die Gebäude im Geltungsbereich (1) und (2) sind die Bestimmungen des § 21a (5) BauNVO als Ausnahme zulässig. Diese Ausnahme soll nur unter der Voraussetzung und in dem Maße angewendet werden, wie es im Rahmen der städtebaulichen Gestaltung und der verkehrlichen Erschließung vertretbar ist.

Für die Anwendung des § 21a (5) ist der erforderliche Kfz-Stellplatzbedarf für die Nutzflächen der im Bebauungsplan festgesetzten GPZ zu ermitteln und mit je 25 qm/Stellplatz in Ansatz zu bringen. Eine über dieses Maß hinausgehende Erweiterung der anrechenbaren Fläche ist nicht zulässig.

2. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Ziff. 15 und 16 BBauG)

2.1 Baugrundstücke, für die eine offene Bauweise festgesetzt ist, unterliegen folgenden Bindungen:

2.11 Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BBauG).

2.12 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.

2.13 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.

2.14 In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

2.2 Von diesen textlichen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung dieser Planung nicht beeinträchtigt wird.

3. Ausnahmen von der als Höchstgrenze festgesetzten Zahl der Vollgeschosse nach § 17 (5) BauNVO können bis zu einer Erhöhung um maximal 4 Geschosse zugelassen werden, soweit städtebauliche Gründe und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, nicht entgegenstehen und die Geschosflächenzahl oder die Geschosfläche nicht überschritten wird.

Diese Ausnahme gilt nur für den Geltungsbereich 1.

Hinweise:

1. Für die textlichen Festsetzungen unter lfd.Nr. 2.13 ist die Wertberechnungsmethode nach Maurer-Hoffmann anzuwenden.

2. Wegen der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird auf die "Grünplanerischen Grundsätze für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 28.06.72 (Anlage zur Begrünung des Bebauungsplanes) hingewiesen. Diese sind nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 417 vom 07.09.72 als Richtlinien anzuwenden.

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

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

5. Baugrunduntersuchung wird empfohlen.