

Bebauungsplan — Textteil

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

1.1 Gemäß § 1 (4) u. § 4 (3) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Ställe für Kleintierhaltung.

1.2 Im Sondergebiet Kur sind zulässig:

1.21 Einrichtungen für die Kur (z.B. Sanatorien, Hotels).

1.22 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 1.21 aufgeführten Einrichtungen geeignet sind.

Vorhandene Wohngebäude können im bisherigen Sinne weitergenutzt werden.

1.23 Sonstige Bauvorhaben - z.B. Parkhäuser, soweit sie der Kur dienen - und ausnahmsweise die unter § 3 (3) BauNVO genannten baulichen Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1a BBauG u. § 17 (5) BauNVO)

Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse und von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird und städtebauliche Gründe es rechtfertigen.

3. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 (1) Ziff. 1e sowie Ziff. 12 BBauG u. §§ 12 u. 21a BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die Bestimmungen des § 21a (1) und § 21a (4) BauNVO als Ausnahmen zulässig.

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 15 u. 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 (1) Ziff. 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 Grundstücks Bäume anzupflanzen (§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG), die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume entsprechen.

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

5. Ausnahmen vom Bebauungsplan-Textteil

Von diesen textlichen Festsetzungen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung nicht beeinträchtigt wird.

Hinweise:

1. Für die textlichen Festsetzungen unter lfd. Nr. 4.13 ist die Wertberechnungsmethode nach Maurer-Hoffmann anzuwenden.

2. Wegen der Begründung 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.

3. Auf die Bausatzung vom 24.02.72 zur Änderung der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden, Anlage III - Schutzwürdige Bau- und Kulturdenkmale - wird hingewiesen.

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen kleinen Bereich des Quellschutzgebietes der Wiesbadener Mineral- und Thermalquellen. Die Schutzbestimmungen gemäß des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 101, Nov. 1961, Anhang gemäß Abschnitte 5.4.3, 5.4.2, 5.3.1, 5.2.2 sind bei der Bebauung zu beachten.