

Bebauungsplan – Textteil

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG)

Auf den nach § 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG ausgewiesenen und besonders kenntlich gemachten Flächen sind je 150 m² ein Baum mit mind. 16/18 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe und je m² ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

- 1.2 Die im Sondergebiet eingetragenen Stellplätze sind zur Umgebung hin durch einen mind. 3 m breiten Streifen so abzuschirmen daß je m² mind. 1 Strauch heimischen Gehölzes zu pflanzen und zu unterhalten ist. Die vorgesehenen Stellplätze sind mit schattenspendenden Bäumen im Abstand von mind. 20 m zu bepflanzen.

2. Festsetzungen aufgrund § 9 (4) Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Jan. 1977

- 2.1 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 118 Abs. 1 Nr. 3 und 5 Hessische Bauordnung 1976)

- 2.1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO) sind in dem unter Ziffer 2.1.2 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Grünfläche).
Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünfläche

- 2.1.2 Der Anteil der Grünfläche an der Grundstücksfreifläche beträgt in Sondergebieten mindestens 2/10.

- 2.1.3 Für jede angefangene 300 Quadratmeter Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Baum mit mind. 18 bis 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten. Die auf dem Grundstück vorhandenen, nach § 1 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden geschützten Bäume werden auf diese Verpflichtung angerechnet.

- 2.1.4 In Sondergebieten sind 3/5 der Grünflächen mit umweltnützlichen Sträuchern zu bepflanzen. Ziffer 2.1.2 findet entsprechend Anwendung. Je 1 m² der Fläche nach 2.1.3 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

- 2.1.5 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art der Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

- 2.1.6 Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o.ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großaummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge über 50 m errichtet werden

4. Hinweise

- 4.1 Auf die weiteren Bausatzungen nach der Hessischen Bauordnung wird verwiesen.

- 4.2 Bei Baumaßnahmen werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

- 4.3 Bei Planungen, Maßnahmen und sonstigen Vorhaben, die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, sind die Bestimmungen des Hessischen Forstgesetzes in der Fassung vom 13.5.1970, zuletzt geändert am 6.6.1978 zu berücksichtigen.

- 4.4 Im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifen dürfen tiefwurzelnde Bäume und Sträucher nicht angepflanzt werden.

1. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 22 (4) BauNVO).

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge über 50 m errichtet werden.

2. Nichtanrechnung der Flächen der Stellplatzanlage auf die zulässige Grundfläche und die Geschoßfläche

2.1 Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche des Gesamtgrundstückes im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO werden die Grundflächen der mehrgeschossigen Stellplatzanlage nicht angerechnet. (§ 21 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO).

2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche im Sinne von § 20 BauNVO bleiben die Flächen der mehrgeschossigen Stellplatzanlage ebenfalls unberücksichtigt. (§ 21 a Abs. 4 Ziff. 2, 3 BauNVO).

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BBauG) - Passiver Immissionsschutz -

Die Außenwände der Garagenanlage sind entlang der Grundstücksgrenzen zur Wohnbebauung hin geschlossen auszuführen. Der Brüstungsteil des Parkdecks ist mindestens 0,9 m über Oberkante des Parkdecks herzustellen. Die Abluftöffnung der Garagenanlage ist im Norden, auf der dem Bundeskriminalamt zugewandten Seite, zu errichten.

4. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25 a und b BBauG)

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen, der teilweise als Erdwall aufgeschüttet wird, sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

4.1 Je 100 m² ein großkroniger Baum der Baumarten wie:

BERGAHORN	(Acer pseudoplatanus)
SPITZAHORN	(Acer platanoides)
ESCHE	(Fraxinus excelsior)
STIELEICHE	(Quercus robur)
PLATANE	(Platanus)
SOMMERLINDE	(Tilia platyphyllos)
TRAUBENEICHE	(Quercus sessiliflora)

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder je 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:

ESCHENAHORN	(Acer negundo)
HAIBUCHE	(Carpinus betulus)
EBERESCHE	(Sorbus aucuparia)

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

4.2 Je m² ein Strauch heimischer Straucharten wie:

FELDAHORN	(Acer campestre)
BLUTHARTRIEGEL	(Cornus sanguinea)
SCHNEEBALL	(Viburnum lantana)
HASEL	(Corylus avellana)
VIELBLOTIGE ROSE	(Rosa multiflora)
RAINWEIDE	(Ligustrum vulg. "Atrovirens")
WEIBDORN	(Crataegus monogyna)

4.3 Im Bereich der Leitungsrechte für Versorgungsleitungen zugunsten der ESWE dürfen keine tiefwurzelnden Sträucher oder Bäume gepflanzt werden.

5. Höhenmäßige Festsetzung der KFZ-Stellplatzanlage gem. § 9 (2) BBauG i.V.m. § 9 (1) 4 BBauG

Siehe hierzu die Schnitte A - E.
Die NN-Höhen sind Maximalfestsetzungen. Ein Unterschreiten der Höhenfestsetzungen ist möglich.

Wiesbaden 1984/4