

BEBAUUNGSPLAN

»Geisbergstraße - Adolfsberg«

in Wiesbaden

1991/3

TEXTTEIL

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG und § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- a) Gartenbaubetriebe,
- b) Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BBauG, § 21 a (4) 3 BauNVO)

- 2.1 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen im Sinne von § 20 BauNVO bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

- 2.2 Zur Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO den Flächen der einzelnen Baugrundstücke Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlage in dem Umfang hinzuzurechnen, die dem Verhältnis der Baugrundstücke untereinander entsprechen.

- 2.3 Die Bebauung an der Straße "Adolfsberg" darf das Straßenniveau um nicht mehr als II Geschosse überragen.

3. Oberbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

- 3.1 Ein Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenze kann aus gestalterischen Gründen zugelassen werden.

- 3.2 Soweit der Bebauungsplan dies vorsieht, ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Garagen und Terrassen in Vorgärten zulässig.

4. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 a + b BBauG)

Für jede angefangene 150 m² Fläche der im B.-Plan bezeichneten Stellen und Flächenstreifen ist mind. 1 Laubbaum der anschließend aufgeführten Baumarten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

4.1 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, der Baumarten wie:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Eschenahorn	(Acer negundo)
Lederhülsenbaum	(Gleditsia triacanthos)
Schnurbaum	(Sophora japonica)

in eine Pflanzgrube von mind. 4 m² und 1 m Tiefe.

4.2 Je m² ein Strauch der Straucharten wie:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Felsenbirne	(Amelanchier canadensis)
Eibe	(Taxus baccata)
Mispel	(Cotoneaster salicifolius)

4.3 Pflanzstreifen auf den Flurstücken 91/4 und 92/5 in der Flur 83

Bei Bedarf kann diese Fläche für die Errichtung der Stellplätze (Stützmauer, Zu- und Abfahrt usw.) in Anspruch genommen werden.

Als Ersatz sind dann Aussparungen von 0,20 X 0,20 m mit Bodenkontakt im Abstand von 1,5 m für Kletterpflanzen wie Efeu, Wilder Wein vorzunehmen.

4.4 An den entlang des "Adolfsberges" festgesetzten Standorten sind großkronige, standortgerechte Laubbäume der unter Ziffer A 4.1 genannten Arten zu pflanzen und zu unterhalten.

4.5 Im Kerngebiet sind pro 5 Kfz-Stellplätze je 1 Laubbaum der unter Ziffer A 4.1 genannten Arten zu pflanzen und zu unterhalten.

4.6 Ein Abweichen von den festgesetzten Baumstandorten um max. 3,0 m kann zugelassen werden, wenn zwingende bautechnische Gründe dies erfordern.

**B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach
§ 9 (4) BBauG und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der
Verordnung über die Aufnahme von auf
Landesrecht beruhenden Regelungen in den
Bebauungsplan vom 28.01.1977.**

1. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

1.1 Anteil der Grünflächen im Geltungsbereich

1.1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreifläche) sind in dem in Ziff. 1.1.3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Grünfläche).

1.1.2 Bestandteil der Grünfläche sind auch Kinderspielflächen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nicht Teil der Grünfläche.

1.1.3 Der Anteil der Grünfläche an der Grundstücksfreifläche beträgt:

im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mind. 5/10.

1.2 Bepflanzung der Grünflächen

1.2.1 Für jede angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 großkroniger oder 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

1.2.2 1/5 der Grünfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Je m² der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

1.3 Herstellungsfrist

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

1.4 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig; wenn dies wegen der Art und 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.

1.5 Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großbraummülltonnen mind. 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mind. 0,60 m über der Behälteroberkante liegen.

Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11, Abs. 1 der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 24.12.1974 zu beachten.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung, Zone A (Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.1979).

3. Antennenanlagen

Jedes Gebäude, das als wirtschaftliche Einheit zu betrachten ist, darf nur eine Außenantenne haben, die auf der hofseitigen Dachfläche anzubringen ist.

4. Ordnungswidrigkeiten

4.1 Ordnungswidrig handelt, wer den Verpflichtungen nach A. 4 und nach B. 1 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist (B. 1.3) nachkommt.

4.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113, Abs. 3 der Hess. Bauordnung mit einem Bußgeld geahndet werden.

5. Ausnahmen

Von den textlichen Festsetzungen können in besonders zu begründenden Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

C. Hinweise

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III des beantragten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Wiesbadener Thermal- und Mineralquellen.

Die Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete (2. überarbeitete Ausgabe vom Feb. 1978) sind zu beachten. Bauvorhaben innerhalb des Schutzbereiches sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden und der Unteren Wasser-