

Landeshauptstadt Wiesbaden

BEBAUUNGSPLAN

Moltkering - Südteil 1. Änderung in Wiesbaden

Aufhebung bestehender Festsetzungen:

Die Festsetzungen die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien und Bebauungsplänen bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.Dez.1986 (BGBl. I S.2253) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.Sept.1977 (BGBl. I S.1763) und der Hess. Bauordnung (HBO) vom 31.Aug.1976

Diesem Plan liegt eine Umweltverträglichkeitsprüfung zugrunde.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9
Baugesetzbuch (BauGB)

1. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB; sowie § 22 (4) BauNVO)

Im Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, daß Baukörper mit seitlichem Grenzabstand auch mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen
(§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten Bäume in einer Pflanzgrube von mindestens 2,0 m x 2,0 m und 1,0 m Tiefe zu pflanzen und zu erhalten.

Es sind Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

Ein Abweichen von den festgesetzten Baumstandpunkten um max. 3,0 m kann im Bereich des betroffenen Grundstückes zugelassen werden.

Auf Flachdächern von Tiefgaragen sind dabei Baumwannen mit einer Mindeststärke des Substrataufbaus von 100 cm (65 cm Vegetationsschicht, 35 cm Dränschicht) herzustellen.

Auf dem Flachdach der Tiefgarage Ecke Gustav-Nachtigal-Straße/Am Haingraben/Fußweg sind die Stellplätze mit Rankgerüsten, die mit Kletterpflanzen zu bepflanzen sind, zu überstellen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten vorhandenen Bäume, insbesondere ~~ander~~Ecke Stanleystraße/Am Haingraben, sind zu erhalten. Ausnahmen sind nur 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, die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume entsprechen. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Unvermeidbare Eingriffe sind nach § 7 (1) HENatG genehmigungspflichtig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Die Neuanlage oberirdischer Stellplätze ist, mit Ausnahme der von der Gustav-Nachtigal-Straße/ Am Haingraben/Wirtschaftsweg-Fußweg umschlossenen Fläche (Tiefgaragendach), im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig. Neue Stellplätze dürfen nur in Tiefgaragen, deren Dächer zu begrünen sind, hergestellt werden.

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

1. Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 (1) HBO sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche). Der Anteil der zu begrünenden Fläche beträgt mindestens 6/10.

1.2 Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Teil der zu begrünenden Fläche.

2. Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen. Stellplätze und Garagen für Pkw können - mit Ausnahme der vorhandenen Stellplätze - im Vorgartenbereich nicht zugelassen werden.

3. Bepflanzung der zu begrünenden Flächen

Ein Fünftel der zu begrünenden Fläche sind mit standortgerechten und naturnahen Sträuchern zu bepflanzen. Je qm der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

4. Herstellungspflicht

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

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der HBO handelt, wer den Verpflichtungen nach B 4 nicht innerhalb der Frist nach B 5 nachkommt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gem. § 113 Abs. 3 HBO geahndet werden.

C. Hinweise

1. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutze von Bäumen vom 27.10.1978 und die Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 26.07.1978 (Baumschutzsatzung) wird besonders hingewiesen.

2. Berankung von Wänden und Rankgerüsten

Wände und Rankgerüste sollen mit folgenden Rankpflanzen begrünt werden:

Pfeifenwinde	(Aristolochia Durior)
Waldrebe	(Clematis Arten + Formen)
Efeu	(Hedera Helix)
Geißblatt	(Linicera-Arten)
Wilder Wein	(Parthenocissus-Arten)
Schlingenknocherich	(Polygonum Aubertii)

3. Meldung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich, 6200 Wiesbaden, zu melden.