

Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan
Süd-Ost-Tangente
der Stadt Wissen**

A) RECHTSGRUNDLAGE

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden:

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung
3. Planzeichenverordnung
4. Landespflegegesetz
5. Bundesimmissionsschutzgesetz
6. Landesbauordnung

B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(gem. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird folgendes Baugebiet festgesetzt:

Mischgebiet MI

Zulässig sind die in § 6 BauNVO genannten Nutzungsarten
- ausgenommen Vergnügungsstätten –

Allgemeines Wohngebiet:

Zulässig sind die in § 4 BauNVO genannten Nutzungsarten
- ausgenommen Vergnügungsstätten –

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung / Bauweise:

Gemäß § 16 BauNVO wird, zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise im Baugebiet folgendes festgesetzt:

Mischgebiet – MI:

Grundflächenzahl:	GRZ = 0,6
Geschossflächenzahl:	GFZ = 1,2
Zahl der Vollgeschosse:	II

Allgemeines Wohngebiet - WA:

Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse:	II

1.3 Pflanzbindungen und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot
gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a, b, BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

G 1 Auf den öffentlichen Grünflächen zwischen den Baugrundstücken an der „Nassauer Strasse“ und dem Gehweg sowie auf den sonstigen öffentlichen Grünflächen im Straßenrandbereich sind 28 einheimische und standortgerechte Baumarten und auf je 10 m² ausgewiesener Grünfläche mind. 2 Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Grünflächen sind unter landschaftsgestalterischen Aspekten zu gestalten und zu pflegen.

Zwischen den Parkbuchten an der „Naussauer Straße“ und auf den Inseln im Kreuzungsbereich sind die im Bebauungsplan eingetragene Anzahl von Laubbäumen zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Pflanzstandorte für Laubbäume sind variabel und nicht verbindlich. Folgende Mindestqualität sind zu verwenden:

Laubbäume: Hochstamm Stammumfang 18/20, 3 x verpflanzt mit Ballen

Sträucher: 2 x verpflanzt Höhe 60 bis 100 cm

- Für Pflanzungen sind einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden, z.B.:

Bäume (Mindeststammumfang 18-20 cm):

Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Straßen-Esche (*Fraxinus excelsior* „Westhof's Glorie“), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Erle (*Alnus glutinosa*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Sträucher (Mindestgröße 60-100 cm):

Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Weißdorn (*Crataegus spec*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Die angegebenen Qualitätsanforderungen der zu pflanzenden Gehölze müssen den gültigen „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ des BdB (Bund Deutscher Baumschulen e. V.) entsprechen.

Die öffentlichen Grünflächen sind für die Bepflanzung nach DIN 18915 durch Auftragen von geeignetem Oberboden und Durchführung von Bodenverbesserungsmaßnahmen (z. B. Mulchen, Düngung) für die Bepflanzung vorzubereiten. Bodenverdichtungen sind zuvor zu lockern und im Bereich von Entsiegelungsflächen ist der Unterbau ordnungsgemäß zu entsorgen. Pflanzgruben für Laubbäume sind gem. DIN 18916 herzustellen.

Die Gehölzplantungen sind über die Fertigstellungspflege hinaus durch eine Entwicklungspflege für 5 Jahre zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- S Alle Gehölze im Randbereich der Straße, die nicht durch den Straßenausbau beseitigt werden müssen, sind durch geeignete Gehölzschutzmaßnahmen während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen. Besonders die Linde im Kreuzungsbereich von „Böhmerstraße/Hachenburger Straße“ ist durch Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Arbeiten im Wurzelbereich sind nur von Hand auszuführen. Hierbei sind die DIN 18920 und die RAS - LP 4 zu beachten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(gemäß § 9, Abs. 4, BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung (LBauO))

- 2.1 Dächer

Es sind folgende Dachformen zugelassen:

- SD - Satteldach
- WD – Walmdach

3. Verkehrsflächen

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB wird der Straßenraum als Verkehrsfläche festgesetzt.

Grundsätzlich ist für die Park- und Gehwegflächen kein Pflaster aus Rasengittersteinen vorgesehen, sondern alternativ ein so genanntes Ökopflaster mit einer Sickerfuge (Zwangsfuge) oder ein Drain-Pflaster.

4. Hinweis**§ 202 – Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates Wissen übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) - in der derzeit gültigen Fassung - beachtet wurden.

Stadt Wissen, den 08.04.2010.....



Michael Wagener

.....
Michael Wagener
- Bürgermeister -