

Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
„Westlich der Neufeldstraße“
im Ortsbezirk Medenbach

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	4
1	Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	4
2	Anlass und Ziele der Planung	4
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	5
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	6
4.1	Regionalplan Südhessen	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	6
4.4	Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
5	Weitere Fachplanungen und Gutachten	7
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	7
5.2	Klimakarten der LH Wiesbaden	7
5.3	Schutzgebiete	7
5.4	Denkmalschutz	7
5.5	Artenschutzgutachten	7
5.6	Klimagutachten	7
5.7	Bodengutachten	7
5.8	Infrastrukturplanung	7
5.9	Entwässerungsplanung	7
5.10	Schallschutzgutachten	7
5.11	Energiekonzept	7
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	8
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1	Art der baulichen Nutzung	8
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	8
2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	8
2.3	Zahl der Vollgeschosse	8
2.4	Höhe baulicher Anlagen	8
3	Bauweise	9
3.1	Offene Bauweise	9
4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
4.1	Baugrenze	9
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	9
5.1	Nebenanlagen	9
5.2	Stellplätze und Garagen	9

5.3	Tiefgaragen	9
6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten	9
7	Verkehrsflächen	10
7.1	Öffentliche Verkehrsflächen	10
7.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F+R)	10
8	Versorgungsleitungen	10
9	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung	10
10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
10.1	Fassadenbegrünung	10
10.2	Begrünung von nichtüberbaubaren Tiefgaragen	10
10.3	Begrünung von Garagen	11
10.4	Versickerung von Niederschlagswasser	11
10.5	Maßnahmen zum Artenschutz	11
10.6	Oberflächengestaltung	11
11	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
11.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
B	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	13
1	Gestaltung baulicher Anlagen	13
1.1	Dachgestaltung	13
2	Standflächen für Abfallbehältnisse	13
3	Einfriedungen	13
4	Werbeanlagen	13
5	Verwertung von Niederschlagswasser	13
C	Hinweise	14
D	Pflanzliste	14
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	15
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	15
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	15
3	Statistische Angaben	15

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtteils Wiesbaden-Medenbach und wird im Südosten über die Straße „In der Hofreite“ erschlossen. Das Plangebiet bildet den südlichen Ortseingang von Medenbach aus.

Die Begrenzung des Geltungsbereichs erfolgt:

- im Norden in Teilen durch landwirtschaftliche Flächen und angrenzende Wohnbebauung,
- im Osten durch die bestehende Wohnbebauung entlang der „Neufeldstraße“
- im Süden durch die Straße „In der Hofreite“
- im Westen durch die Landesstraße L3028 sowie angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 10.033 m² (ca. 1 ha).

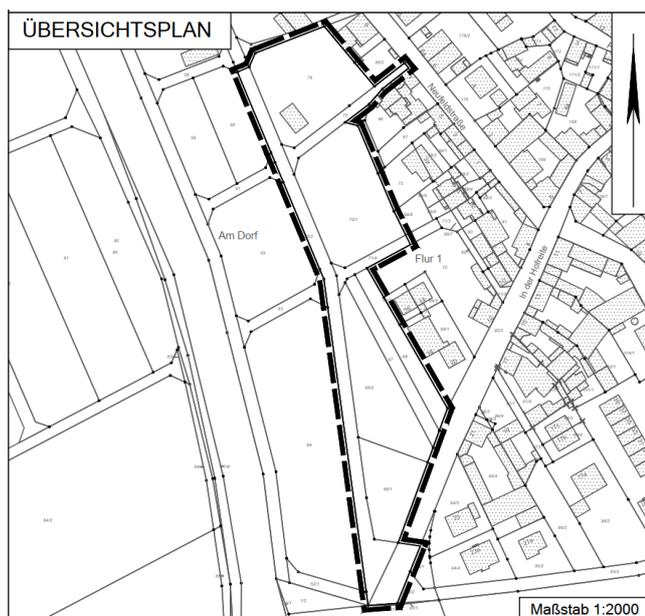


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

2 Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich „Westlich der Neufeldstraße“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wiesbaden-Medenbach. Die Flächen charakterisieren den südlichen Ortseingang des Stadtteils und bilden den Übergang zwischen landwirtschaftlichen Flächen und der angrenzenden Wohnbebauung.

Im Zuge steigender Einwohnerzahlen und dem damit verbundenen Bedarf an Wohnraum auch für die ländlich geprägten Stadtteile der Landeshauptstadt Wiesbaden, ist eine sinnvolle verträgliche Ortsrandarrondierung anzustreben. Hierbei soll die planungsrechtliche Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) erfolgen, um die Voraussetzungen für die Ausweisung von Flächen zu Wohnraumzwecken zu gewährleisten.

Die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts geplante Bebauung orientiert sich an der umgebenden Ortsrandbebauung und sieht einen hohen Grünanteil vor, sodass ein verträglicher Übergang zwischen bestehenden Gebäudestrukturen und angrenzendem Grünland ermöglicht wird.

Die Struktur der Wohnbebauung definiert sich über eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einzelhäusern und ermöglicht somit ein erweitertes Angebot an Wohnformen für den Stadtteil.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ wird das Ziel verfolgt, durch die Ausweisung von durchgrünem Wohnraum die städtebauliche Ortsrandarrondierung am südlichen Ortseingang von Wiesbaden-Medenbach zu stärken.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Für den definierten Geltungsbereich besteht kein Planungsrecht, wodurch weder planungsrechtlich noch städtebaulich die Ausweisung von Wohnraum in der beabsichtigten Entwicklung gewährleistet werden kann.

Zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) ist die planungsrechtliche Voraussetzung durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ für Wohnbauzwecke notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) Baugesetzbuch (BauGB).

Die planungsrechtlichen Vorgaben nach § 13 b BauGB werden eingehalten. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m² und es wird die Ausweisung von Wohnnutzungen gewährleistet, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt.

Für Bebauungspläne nach § 13 b BauGB gelten analog die rechtlichen Voraussetzungen für beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB.

Gemäß §13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 1 Satz 4 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte von Vorhaben, die nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ferner wird laut § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Umweltbelange werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens sachgerecht ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2010 ist mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten. Nach den Darstellungen des Regionalplans ist die Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden ein Oberzentrum im Verdichtungsraum. Die Fläche des Geltungsbereichs liegt vollständig im ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung. Demzufolge hat die Nutzung für Siedlungszwecke gegenüber anderen Nutzungsansprüchen Vorrang.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine besonderen Anforderungen an die Planung, sodass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010) der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde im November 2003 rechtskräftig und bestimmt den gesamten Geltungsbereich als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“. Die beabsichtigte Ausweisung von Wohnraum entspricht den aktuellen Vorgaben des Flächennutzungsplans. Eine Änderung oder Berichtigung ist nicht notwendig.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt dabei in Teilen nach § 34 BauGB, wodurch sowohl räumliche wie auch planerische Restriktionen bestehen. Für die Realisierung des geplanten Vorhabens mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) ist daher die Sicherung über einen Bebauungsplan für den Geltungsbereich notwendig.

4.4 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung einer Wohnbebauung vor, welche im Südwesten von Wiesbaden-Medenbach die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Ausweisung von ca. 35 Wohneinheiten (WE) schaffen soll. Geplant ist hierbei die planungsrechtliche Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zur Sicherung des Planungsrechts und der beabsichtigten Bebauung.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets soll die Bebauung aus vier Gebäuden im Geschosswohnungsbau realisiert werden und im südlichen Bereich aus Einzelhäusern, welche als Zweifamilienhäuser definiert werden. Die Geschossigkeit besteht aus zwei Vollgeschossen + Dachgeschoss (Satteldach). Die Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und schafft einen verträglichen städtebaulichen Übergang zum angrenzenden Umland. Darüber hinaus wird eine hohe Durchgrünung der Grundstücke ermöglicht.

Die Ausnutzungszahlen (GRZ/GFZ) gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren sich nach den zulässigen Höchstwerten für ein allgemeines Wohngebiet

(WA). Dadurch kann das Wohngebiet sowohl von der Bebauung wie auch von den Freiraumstrukturen städtebaulich verträglich entwickelt werden.

Die Erschließung findet mit einem Wendehammer über die Straße „In der Hofreite“ statt und wird über den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftswegs gesichert. Zur „Neufeldstraße“ wird eine Fuß- und Radwegeverbindung ermöglicht. Die umliegenden Anbindungen der landwirtschaftlichen Flächen werden gesichert.

Die notwendigen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sollen in Tiefgaragen realisiert werden. Für die Einzelhäuser werden Garagen und offene Stellplätze eingeplant. Geprüft wird im Verfahren eine Reduzierung der Stellplätze durch einen Mix aus Car-Sharing, Fahrradstellplätzen und der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und ergänzt.

5.2 Klimakarten der LH Wiesbaden

Wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und ergänzt.

5.3 Schutzgebiete

Wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und ergänzt.

5.4 Denkmalschutz

Wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und ergänzt.

5.5 Artenschutzgutachten

Wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und ergänzt.

5.6 Klimagutachten

Wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und ergänzt.

5.7 Bodengutachten

Wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und ergänzt.

5.8 Infrastrukturplanung

Wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und ergänzt.

5.9 Entwässerungsplanung

Wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und ergänzt.

5.10 Schallschutzgutachten

Wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und ergänzt.

5.11 Energiekonzept

Wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und ergänzt.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht den städtebaulichen Zielen einer Wohnnutzungen im Plangebiet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe sind lediglich ausnahmsweise und als untergeordnete Nutzung in einem Wohngebäude zulässig. Dem Charakter eines hochwertigen Wohngebiets mit hohem Grünanteil wird durch diese Festsetzung entsprochen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die Überschreitung, welche sich aus städtebauliche Gründen ergibt, wird auf 0,35 bzw. 0,5 begrenzt. Somit wird durch den Bebauungsplan der Versiegelungsgrad zukünftig beschränkt und einem Wohngebiet mit hohem Grünanteil Rechnung getragen.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Der Geltungsbereich wird durch den Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ bestimmt. Somit wird einer hohen Siedlungsdichte entgegengewirkt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ($Z = II$) orientiert sich, ebenso wie die Höhe der baulichen Anlagen, an der umgebenden Bebauung.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlage durch das Höchstmaß der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die gebäudeseitige Gehweghinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite. Die maximale Gebäudehöhe wird dadurch effektiv begrenzt und orientiert sich an den der umgebenden Bebauung.

3 Bauweise

3.1 Offene Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand bis 24,00 m Gesamtlänge zulässig.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Baugrenze

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Wenn das Vortreten von Gebäudeteilen, die maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen und nicht mehr als 1,00 m vor die Baugrenze vorspringen, zur Gliederung der Fassade dient, ist dies ausnahmsweise zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden außerhalb der dargestellten Baufelder nicht zugelassen, um die freiräumliche Qualität nicht einzuschränken.

5.2 Stellplätze und Garagen

Die zeichnerische und textliche Definition von Flächen für Garagen und „Carports“ verfolgt das Ziel einer gebietsverträglichen Anordnung dieser Nutzungen. Zudem wird mit der Festsetzung gesteuert, dass im Regelfall keine Garagen und „Carports“ im Vorgartenbereich errichtet werden. Nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden sind je zwei notwendige Stellplätze pro Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Daher wird festgesetzt, dass der zweite notwendige Stellplatz auf der Zufahrtsfläche zum ersten notwendigen Stellplatz (der Garage) zulässig ist. Der erste Stellplatz wird dadurch zu einem gefangenen Stellplatz, eine Regelung, die im privaten Bereich vertretbar ist. Somit werden eine effizientere Grundstücksausnutzung und ein geringerer Versiegelungsgrad auf dem Privatgrundstück begünstigt.

5.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Um die Planung und Umsetzung von Tiefgaragen zu erleichtern, sind diese nur im Bereich des Geschosswohnungsbaus vorgesehen.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird beim Geschosswohnungsbau auf maximal 6 Wohneinheiten sowie beim Einzelhaus auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt. Ziel ist es, die Siedlungsdichte für das Plangebiet zu steuern und somit die kleinteilige Siedlungsstruktur sicherzustellen.

7 Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

In der Planzeichnung werden die geplanten Flächen für den fließenden Verkehr als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bestehende Verkehrsfläche „In der Hofreite“ bleibt bestehen und wirkt als Hauptverkehrserschließung für das Gebiet.

7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F+R)

Um eine gute fuß- und radläufige Anbindung des Plangebiets an die „Neufeldstraße“ planungsrechtlich zu sichern und die Attraktivität des Gebiets zu steigern, wird in der Planzeichnung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehr“ festgesetzt.

7.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F+R)

Für die Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebiets wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Als Wirtschaftswege bezeichnet man im allgemeinen Feld- und Waldwege, die überwiegend land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen.

8 Versorgungsleitungen

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und zur Wahrung des Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch und unter den befestigten Flächen zu führen.

9 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und zur Wahrung des Ortsbildes sind alle Entsorgungsleitungen unterirdisch und unter den befestigten Flächen zu führen.

10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1 Fassadenbegrünung

Die thermischen Wirkungen der verdichteten Bebauung sollen durch die Begrünung der Fassadenflächen im Planbereich kompensiert werden, da diese sich positiv auf das Kleinklima innerhalb des Plangebiets auswirken und einer Überhitzung entgegenwirken.

10.2 Begrünung von nichtüberbaubaren Tiefgaragen

Um die Bodenversiegelung auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, die Tiefgaragen als bauliche Anlagen nur gering in Erscheinung treten und um den freiräumlichen Charakter der Siedlung zu wahren, sind Decken von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, die nicht mit Gebäuden, Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen und befestigten Wegen überbaut werden, vollständig mit einer mindestens 0,75 m starken Vegetationsschicht zu überdecken und zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.3 Begrünung von Garagen

Im Plangebiet sind Garagendächer mit trockenheitsverträglichen Stauden, Moosen und Gräser-Kräutern dauerhaft fachgerecht extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung der Garagen erfüllen insbesondere ökologische Funktionen. Beispielsweise werden durch eine extensive Dachbegrünung klimawirksame Oberflächen geschaffen, welche das Stadtklima durch Verdunstung und verminderte Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Zudem können am Tag sommerliche Extremwerte der Oberflächentemperaturen gedämpft werden. Zusätzlich bieten extensive Dachbegrünungen Sekundärbiotope für an diese speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig und auch erwünscht, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

10.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb des Plangebiets sind Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen so herzustellen, dass Niederschläge versickert oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können. Jene Festsetzung dient insbesondere einem nachhaltigen Umgang mit der natürlichen Ressource Wasser gemäß Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB.

10.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes sind zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständiger gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Neben dem Schutz des Menschen ist es ebenfalls Ziel des Gesetzes, Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Eine Vielzahl von nachtaktiven Insekten wird von künstlichen Lichtquellen aller Art angezogen. Sie verlassen dann ihren eigentlichen Lebensraum mit dem Ergebnis, dass viele Insekten an den Leuchten den Tod durch Verbrennen, Verhungern oder Erschöpfung finden. Individuenverluste in größerer Zahl können zum Rückgang von nachtaktiven Insektenpopulationen führen, was wiederum Auswirkungen auf die Artenvielfalt hat.

10.6 Oberflächengestaltung

Bei der Gestaltung von Fassaden und Oberflächenbefestigungen sind, wegen der positiven Auswirkungen auf den Strahlungs- und Temperaturhaushalt im Plangebiet, helle Farben zu verwenden.

11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen auf den Schutz bestehender Gehölzstrukturen (Festsetzungen von Einzelbäumen und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen) sowie auf eine insbesondere hinsichtlich des Stadtbilds, des Arten- und Biotopschutzes und der klimaökologischen Funktion des Plangebiets erforderlichen Durchgrünung des Gebiets ab.

Um den unterschiedlichen Qualitäten und Bedingungen der Freiflächen gerecht zu werden, wurden bei den Festsetzungen zur Bepflanzung differenzierte Aussagen getroffen. Damit werden die neu zu pflanzenden Bäume und Gehölzgruppen, unter Berücksichtigung der neuen Bebauung, das Erscheinungsbild eines durchgrünt innerstädtischen Wohnquartiers unterstützen. Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Sicherstellung des Grünvolumens werden die Anzahl und die Qualität der auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume und Gehölze textlich festgesetzt. Die Qualität der Baumpflanzungen geht dabei deutlich über die Mindeststandards der Baumschutzsatzung hinaus.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

1 Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung tragen aus gestalterischen Gründen zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und insofern auch des Orts- und Landschaftsbildes bei.

1.2 Dachgauben

Damit ein harmonisches und ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleistet werden kann, werden die Dachgauben in ihrer Größe, Position, Dachform und Abstand zur Gebäudeaußenwand bestimmt.

2 Standflächen für Abfallbehältnisse

Zur Entsorgung des anfallenden Abfalls sind aus stadtgestalterischen Gründen alle Abfallbehältnisse vollständig einzuhausen oder zu begrünen. Durch eine einheitliche Gestaltung wird ein homogenes Erscheinungsbild geschaffen und die Abfallbehältnisse fügen sich verträglich in den Freiraum ein.

3 Einfriedungen

Um den Charakter einer durchgrünten Wohnsiedlung zu erhalten, wird festgesetzt, dass Einfriedungen in eine lockere Strauch- oder Heckenpflanzung zu integrieren sind.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um den südöstlichen Ortseingang von Wiesbaden-Medenbach gestalterisch nicht zu beeinträchtigen.

5 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden solange wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange diesem nicht entgegenstehen. Die Forderung einer gedrosselten Ableitung des nicht verwertbaren Niederschlagswassers stellt sicher, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche oder private Verkehrsflächen gelangt. Dies führt zu einer Entlastung des öffentlichen Abwassernetzes. Zudem wirkt diese Festsetzung einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärkten Oberflächenabfluss entgegen. Um einen möglichst hohen Anteil an begrünten Flächen im Gebiet trotz des planerischen Ziels der Nachverdichtung zu gewährleisten, sollen die Flächenbefestigungen so gering wie möglich ausfallen. Wasserdurchlässige Beläge und versickerungsfähiger Unterbau lassen anfallendes Niederschlagswasser zum Teil in den Untergrund passieren und fördern somit den Gesamtwasserhaushalt und entlasten das städtische Abwassersystem. Jene Festsetzung dient einem nachhaltigen Umgang mit der natürlichen Ressource Wasser gemäß Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB.

Die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden sind am Verfahren zu beteiligen.

C Hinweise

Weitere planungsrelevante Hinweise sind in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Westlich der Neufeldstraße“ aufgenommen und bei allen baulichen Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

D Pflanzliste

Die detaillierten Pflanzlisten sind in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Westlich der Neufeldstraße“ aufgenommen und sie verfolgen das Ziel, für die verschiedenen Pflanzkategorien (Laubbäume, Heister oder Sträucher, Kletterpflanzen) standortgerechte, häufig auch heimische Arten sowie klimaangepasste Gehölzarten zu etablieren. Die Ergänzung, dass es sich dabei um eine exemplarische Liste handelt und gleichwertige Pflanzen ebenfalls zulässig sind, erlaubt dem Eigentümer der Fläche zukünftig eine ausreichende Flexibilität bei der Wahl der Pflanzenarten.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke in der Gemarkung Medenbach, Flur 1, 65/2 (teilweise), 66/1, 66/2, 67, 68, 71/4 (teilweise), 72/1, 75, 76, 92/2 (teilweise) sind Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und befinden sich alle im Privateigentum.

2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Der Vorhabenträger trägt die Verwaltungs- und Planungskosten, die der LH Wiesbaden im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ entstehen, einschließlich der Kosten für die Ausarbeitung des Entwurfs des städtebaulichen Vertrags und einschließlich eventueller Auslagen.

Es wird ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zur Bauleitplanung zwischen dem Vorhabenträger und der LH Wiesbaden geschlossen.

3 Statistische Angaben

- Geltungsbereich	10.033 m ²
- Straßenverkehrsfläche	2.448 m ²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	310 m ²
- Allgemeines Wohngebiet	7.275 m ²
- Davon überbaubare Grundstücksfläche	2.182 m ²