

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER STADT WIESBADEN

"VERLÄNGERTE WANDERSMANNSTRASSE"

IM ORTSBEZIRK ERBENHEIM



ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Gebäudetyp	o - offene Bauweise

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (§6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. II	Zahl der Vollgeschosse
z.B. II	Zwingende Zahl der Vollgeschosse
z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. 0,8	Geschossflächenzahl

Bauweise

DH	Doppelhäuser
RH	Reihenhäuser
B	Baugrenze
F	Firstrichtung und Hauptgebäuderichtung

Verkehrsflächen

—	Straßenbegrenzungslinie
■	öffentliche Verkehrsfläche
■	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
■	Wirtschaftsweg
■	Fußweg (öffentlich)
■	Anliegerstraße (privat) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
■	Fußweg (privat)
■	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen

■	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage
■	Spielplatz

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

■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
---	--

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■	Anpflanzen von Sträuchern
■	Anpflanzen von Bäumen
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

ST	Zweckbestimmung Stellplätze
GA	Zweckbestimmung Garage/Carport
ST/GA	Zweckbestimmung Garage/Carport/Stellplatz

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

■	Höhenangabe
■	OK Gelände geplant und OK Gelände vorhanden
■	geplante Grundstücksgrenze
■	Bestehende Bebauung
■	Geplante Bebauung
■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs.4 BauNVO)
■	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

■	Katastergrenzen
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereich

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Nr.6 BauNVO)

1.1 MI 1 – Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO). Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 3 – 8 sowie Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 MI 2 – Mischgebiet nach § 6 BauNVO

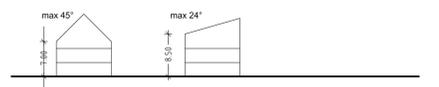
Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störendes Gewerbe und Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2, Nr. 2 - 5 BauNVO). Ausnahmsweise können zugelassen werden, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 6 – 8 und Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Ausnahmen hiervon (§ 31 Abs. 1 BauGB)

2.1 Gebäudehöhen

Folgende traufseitige Außenwandhöhen dürfen nicht überschritten werden:

Gebäude mit Satteldächern: 7,00m
Gebäude mit Pultdächern: 8,50m
Die Höhenangaben beziehen sich auf die im Mittel gemessene Oberfläche der erschließungstechnisch zugeordneten Straßen und Wege an der Grundstücksgrenze. Die Traufhöhe bezeichnet den traufseitigen Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut.



2.2 Ausnahmen von der zulässigen Grundflächenzahl GRZ

Bei Reihenmittelhäusern ist die Überschreitung der GRZ/GFZ zulässig, wenn das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf den jeweiligen Baublock eingehalten wird.

3. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§9 Abs.1 Nr.2a BauGB)

Die Unterschreitung der erforderlichen seitlichen Abstandsflächen ist aus städtebaulichen und gestalterisch-architektonischen Gründen zulässig. Das Mindestmaß von 3,0m ist für jedes Grundstück einzuhalten.

4. Überbaubare Flächen der Doppel- und Reihenhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

4.1 Vortritten von Gebäudeteilen

Das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

4.2 Terrassen außerhalb überbaubarer Flächen

Die Baugrenze darf im MI 1 durch Terrassen um bis zu 4 m überschritten werden. Die Terrassengröße außerhalb der überbaubaren Fläche darf 15 m² nicht überschreiten.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind im MI 1 auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5.2 Stellplätze und Garagen sind im MI 2 grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

5.3 Die Ein- und Ausfahrten der Grundstücke sind im MI 2 auf maximal 6,0 m Breite beschränkt. Hier ist nur eine Ein- und Ausfahrt je Grundstück zulässig.

5.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind grundsätzlich zulässig.

6. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB)

6.1 In der Quartiersmitte ist eine öffentliche Parkanlage herzustellen.

6.2 Zur Begrünung sind Gehölze gemäß der Liste unter D. "Hinweise" des Bebauungsplans zu verwenden.

6.3 Die öffentliche Grünfläche ist über die dargestellten Baumpflanzungen hinaus mit einer höhengestaffelten Eingrünung aus Laubbäumen und -sträuchern zu versehen, die mindestens 25% der Fläche ausmacht. Sträucher sind in einem Pflanzraster von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen. Die öffentliche Grünfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

6.4 In der öffentlichen Grünfläche sind außer Spielgeräten und Bänken keine baulichen Anlagen zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die Baumreihe an der Nordgrenze des Wirtschaftsweges ist mit Laubbäumen in der Baumstuhlgrenze STU 16/18 herzustellen. Die Grünfläche ist mit einer extensiven Wiesensaart zu versehen. Bäume und Wiese sind vom Eigentümer dauerhaft extensiv zu pflegen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die privaten Fußwege im Baugebiet werden mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit belastet.

8.2 Die privaten Anliegerstraßen werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorger (Stadtwerk Wiesbaden, Kabelnetzbetreiber, Deutsche Telekom, ELW) belastet.

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Im geplanten Baugebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 8 BauGB für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Außenbäumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

9.2 Für die Räume, die dem dauernden Aufenthalt im Nachtschlafraum dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), ist zusätzlich der Einbau schalldämmender Lüftungselemente vorzunehmen.

9.3 Bei Nachweise geringerer Lärmbelastung (z.B. günstigere Rahmenbedingungen) können entsprechend geringere Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt werden.

10. Bepflanzung der Grundstücksflächen und Teilen der baulichen Anlagen

10.1 Bepflanzung und Gestaltung

10.1.1 Im MI 1 ist je Grundstück ein Laubbaum (1 oder 2. Ordnung oder Obsthoch- oder Halbstamm) in einer Qualität STU 12/14 zu pflanzen und zu pflegen, die im Plan festgesetzten Bäume werden darauf angerechnet.

10.1.2 Im MI 2 ist je Grundstück ein Laubbaum in einer Qualität STU 12/14 zu pflanzen und zu pflegen, die im Plan festgesetzten Bäume werden darauf angerechnet.

10.1.3 Die im Plan festgesetzten Bäume sind in einer Qualität STU 12/14 zu pflanzen und zu pflegen. Sie werden auf die Fläche nach Ziffer 10.1.1 bzw. 10.1.2 angerechnet.

10.1.4 Für die Bepflanzung von Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

10.1.5 Die Bepflanzung von Grundstücksgrenzen ist nur zulässig, soweit dies für eine Nutzung der Fläche erforderlich ist. Hierbei sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Drainpflaster, Rasenpflaster, Fugenpflaster, Koppelflaster, wassergebundene Decke.

10.2 Teile baulicher Anlagen

10.2.1 Die Dächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.
10.2.2 Zusammenhängende, geschlossene und/oder fensterlose Außenwandflächen mit einer Fläche von > 20 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen mit mindestens 1 Stück/m zu begrünen.

10.3 Sicherung der festgesetzten Pflanzungen

10.3.1 Die zielchenrichtig festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

11. Flächen oder Maßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB

Die festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme (Baumreihe entlang Wirtschaftsweg) an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs dient dem Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe. Die Maßnahme wird den bebauten Grundstücken des Baugebiets zugeordnet.

12. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB)

Das Biotopverdict aus dem Umweltbericht wird durch externe Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Ökopunktekonto der Stadt Wiesbaden ausgeglichen. Die über das Ökopunktekonto der Stadt Wiesbaden vorzunehmenden Ersatzmaßnahmen werden den Grundstücken des Geltungsbereichs zugeordnet:

Gemarkung Erbenheim:
Flur 18
Flurstücke 192, 193, 194, 195, 190, 391/1, 196/1(bw.), 198/24, 187(bw.), 188(bw.),
Flur 30
Flurstücke 3383/1, 3383/2, 3384/3, 3385/16 (bw.)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB, §§ 6 und 81 HBO

1. Sockel

Die Höhe des Gebäudesockels (OKFFB EG) darf max. 0,80 m bezogen auf die erschließungstechnisch zugeordnete Straße bzw. Weg betragen.

2. Gestaltung

Im MI 1 sind Pult- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf bei Pultdächern max. 24° und bei Satteldächern max. 45° betragen. Untergereimte Gebäudeecken können mit Flachdach ausgeführt werden.

Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen die einzelnen Häuser bezogen auf die jeweilige Außenwand einheitlich gestaltet sein; das gleiche Dachprofil aufweisen und in Material und Farbe aufeinander abgestimmt sein. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben und Dachschneitte.

In MI 2 sind Satteldächer zulässig. Die Mindestneigung beträgt 15°.

3. Müllbehälter

Die privaten Mülltonnen sind durch ortsfeste Stellwände aus Metall, Holz-, Mauer- oder Werkstein einzuhausen max. 1,30m oder mit einer Heckenpflanzung (Liste der Gehölze s. Begründung zum Bebauungsplan) an mindestens zwei Seiten zu umgeben.

4. Werbeanlagen

Im MI 1 sind keine Werbeanlagen zulässig.

Im MI 2 sind alle Werbeanlagen genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden:

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1.OG, maximal bis zu 5 m Höhe über Straßenniveau angebracht werden. (EG-Bereich). Sie dürfen in ihrer Höhe 0,5 m und in ihrer horizontalen Abwicklung 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten; dies gilt auch für die Gesamtanbringung mehrerer Anlagen.

Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufenstern befestigt werden, und dabei mehr als 25% der Schaufensterfläche einnehmen.

Werbeanlagen in grellen Farben, selbstleuchtende Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) oder Rückstrahlfenster und -bänder sind nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen.

5. Einfriedungen

Im MI 1 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Im MI 2 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Massive Sockel sind bis zu maximal 0,5 m Höhe zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen

Meldung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.

D. Hinweise

Flächen für die Feuerwehr

Wenn der 1.+2. Fluchweg baulich umgesetzt wird, kann auf die Erfordernis der Ankerbarkeit verzichtet werden.

Die Löschemenge muss mindestens 1.800 l/min betragen, um den Grundsatz zu sichern. Die Hydranten sollen im Abstand gleichmäÙig 100 m angeordnet werden.

Die Zuwegungen für die Feuerwehr müssen für eine Achslast von mindestens 10 t bemessen sein.

Stellplatzsatzung

Die "Satzung über Stellplätze und Garagen für KFZ sowie Abstellplätze für Fahrräder" vom 1.6.1995 ist zu beachten. Die geforderten Begründungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen.

Verwendung des Oberbodens

Der im Planungsbereich vorhandene Oberboden ist bei Baustätigkeit entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist unzulässig. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe und 4,0 m Breite aufzusetzen.

Baukörper im Grundwasserbereich

Baukörper, die in den Grundwasserbereich einbinden, sind in wasserundurchlässigem Beton herzustellen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gew