

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM SONNENHANG"



Maßstab 1:250

## Zeichenerklärung - gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
1.1.3.		ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
2.1		GESCHOSSFLÄCHENZAHL
2.5		GRUNDFLÄCHENZAHL
2.7		ZAHL DER VOLLGESOSSE
		MAX ANZAHL DER WOHNHEITEN PRO GEBÄUDE
		MAXIMALE DACHNEIGUNG
3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE		
3.1		OFFENE BAUWEISE
3.1.4.		NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
3.5		BAUGRENZE DACHGESCHOSS
		STRASSENBEGRENZUNGS-LINIE
6. VERKEHRSFLÄCHEN		
6.4		EINFAHRTBEREICH
13. NATUR UND LANDSCHAFT		
13.2		ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
13.2.2		FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. BAUGB § 9 ABS 1 NR 20
15. SONSTIGE PLANZEICHEN		
15.13		GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
15.3		STELLPLÄTZE
15.3		GARAGEN
		HAUPTGEBÄUDERICHTUNG

Textliche Festsetzungen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Am Sonnenhang"  
in  
Wiesbaden-Rambach

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**  
Im Allgemeinen Wohngebiet § 4 BauNVO Abs. 3 werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

**2. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO**  
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper und die damit teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**3. Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) 4 BauGB / § 16 (4) BauNVO**  
3.1 Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der Gebäude und deren Erschließungsfächen aufeinander abzustimmen.  
3.2 Die maximale Höhe der Anlage beträgt 8,50 m über Straßenniveau im Schnittbündelbereich und Gehwegoberkante.  
3.3 Die maximale Stosshöhe, gemessen im Hausübergang des Erdgeschosses, beträgt 1,40 m über Gehwegoberkante.

**4. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB**  
4.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.  
4.2 Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den mit St bezeichneten Flächen zulässig.

**5. Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**  
Das anfallende Restniederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und der Garten- oder Bewässerung zur Verfügung zu stellen. Ist kein als Brauchwasser für WC Spülung sowie für Waschmaschinen verwendete Überschlagswasser aus den Zisternen in die Rigolen zu versickern. Ein Notüberlauf an das öffentliche Kanalsystem ist vorgesehen.

**6. Pflanzliste für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB**

6.1 Bäume 1. Ordnung StU 2025 (Standorte gemäß Ausgleichsplan)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rothkastane	Aesculus hippocastanum
Schwarz-Eiche	Alnus glutinosa
Gewöhnliche Eiche	Alnus glutinosa
Fraxinus exaltior	Fraxinus exaltior
Stieleiche	Quercus robur

6.2 Bäume 2. Ordnung StU 2025 (Standorte gemäß Ausgleichsplan)

Feldahorn	Acer campestre
Hartriebe	Carinus betulus
Einriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Eberesche	Sorbus aucuparia
Rotdorn	Sorbus aucuparia

6.3 Obstgehölze StU 1620 (Standorte gemäß Ausgleichsplan)

Apfel in Sorten	Malus domestica
Birnen in Sorten	Pyrus avium
Quitten in Sorten	Pyrus cydonia
Kirschen in Sorten	Cerasus avium
Vogelkirsche	Prunus avium
Weinlaub	Vitis rotundifolia

6.4 Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriebel	Cornus sanguinea
Kornel Kirsche	Cornus mas
Hainbuche	Cornus avellana
Hartriebe	Carpinus betulus
Einriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaumenblüten	Eucornia europaea
Hedera	Lonicera xylosteum
Rainierweide	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Schweizer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Feldrose	Rosa arvensis
Geißweide	Rosa gallica
Wildrommelbeere	Rubus fruticosus

Geringfügige Abweichungen der Pflanzungen von Ausgleichsplan sind statthaft.

**B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 87 Hess. Bauordnung vom 28.12.1993**

Die Dächer der Wohngebäude und der oberirdischen Garagen sind als Flachdächer bis max. 9° anzulegen und extensiv zu begrünen. Teilflächen dürfen als Terrasse aus Holzbohlen oder Pflasterbelag erstellt werden.

2. Als Einfriedungen der Grundstücke sind ausschließlich Niederrheinische (Geschnittene Hecken) aus einheimischen Gehölzen bis zu 90 cm Höhe sowie Trockenmauern bis 50 cm Höhe zulässig. Diese sind entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Zäune aus Metall, Kunststoff und Holz sind nicht zulässig.

3. Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen- und Mäntelplätze sind aus wasserundurchlässigem Pflaster herzustellen. Hierbei können Terrassenflächen aus Holzbohlen erstellt werden.

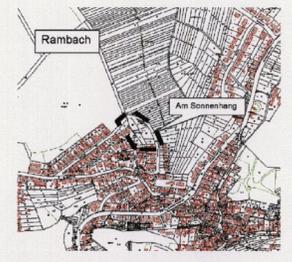
4. Die Fassaden sind in Teilflächen zu begrünen, die mit Pergolen zu überdecken. Die Anlagen sind zu pflegen und zu unterhalten.

5. Bodenqualität/Mulderboden  
Der vorhandene Oberboden des Grundstücks ist entsprechend zu behandeln und soweit möglich zur Wiederverwendung zu lagern. Bei dem Ausbau anfallende Bodenmassen sind soweit möglich zu Wiederverwendung zu lagern.

**C. Hinweise**

1. Auf den Grundstücken mit der Flurstücksbezeichnung 198/1 und 199/2, 1997, 2001/1, 2002/2 sind Abgrabungen vorhanden. Diese Abgrabungen dürfen aufgeführt werden, sofern entsprechende Grundstücke nicht benachteiligt werden.  
Für die entsprechenden textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen gilt das rechnerische Mittel des jeweiligen Bauschnitts der Bodenflächen aus dem unmittelbaren Umfeld der Abgrabungen. Dieser natürliche Geländeverlauf ist in diesem Bereich durch Interpolation zu ermitteln.

2. Der Rückdruck in den vorhandenen Wasserleitungen beträgt 3,1 bar. Bei der Errichtung der neuen Gebäude ist auf eine entsprechende Dimensionierung der Wasserrohre zu achten. Sollte trotz allem der Wasserdruck nicht ausreichen, ist in Verbindung mit der ESWW zur Sicherung der Wasserversorgung in den Kellerbereichen eine Druckerhöhungsanlage einzubauen.



Ausgearbeitet  
Wiesbaden, den 10.05.2001  
Architekturbüro Baumhauer  
Sudetenstrasse 2, 65207 Wiesbaden-Igstadt

Aufgestellt  
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.5.1999 Nr. 110 gem. § 2 (1) BauGB aufgestellt und am 5.2.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wiesbaden, den 17.11.2001  
Der Magistrat  
gez. Joachim Pös  
Stadtrat

Einleitung  
Dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.2.2001 Nr. 110 zugestimmt und am 28.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wiesbaden, den 17.11.2001  
Der Magistrat  
gez. Joachim Pös  
Stadtrat

Bürgerbeteiligung  
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 13.2.2001

Wiesbaden, den 15.11.2001  
Der Magistrat-Stadtplanungsamt  
I.A.  
gez. Bohr  
Vermessungsdirektor

Öffentlich ausgelegt  
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.5.2001 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 6.06.2001 bis 07.07.2001 einschließlich öffentlich ausgelegt.  
Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 1.06.2001 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 15.11.2001  
Der Magistrat-Stadtplanungsamt  
I.A.  
gez. Bohr  
Vermessungsdirektor

Als Satzung beschlossen  
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1993, zuletzt geändert am 23.12.1999 von der Stadtverordnetenversammlung am ..... unter Nr. .... als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

Rechtsverbindlich  
Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am ..... in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav-Stresemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den  
Der Magistrat-Stadtplanungsamt  
I.A.  
Vermessungsdirektor

Landeshauptstadt  
Wiesbaden

Bebauungsplan  
Am Sonnenhang  
in  
Wiesbaden - Rambach

Dieser Plan ist eine Begründung beifolgt.  
Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BauGB, IS 214) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UNW-Abkommensrichtlinie, der 102-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BauGB, IS 1950), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 1993.

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flächennutzungs- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.