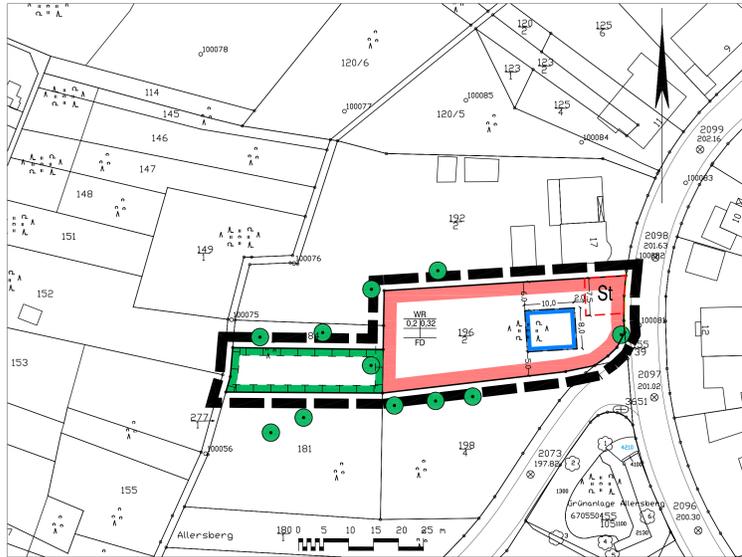


# Bebauungsplan Am Allersberg - Kantstraße im Ortsbezirk Sonnenberg



## Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
  - Wohnbauflächen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)      Geschossflächenzahl (GFZ)

Dachform
- Verkehrsfächen**
  - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Stellplätze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- A Planungsrechtliche FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Reines Wohngebiet (WR)

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Dienstleistungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von unterirdischen Bauteilen um max. 50% überschritten werden.
  - Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Außenwänden in Nichtbodengeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
  - Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal zwei pro Gebäude begrenzt.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)**

2.4.1 Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante des Anbaus.

Der Bezugspunkt ist die mittlere Straßenoberkante bergseitig.

2.4.2 Die maximale Gebäudehöhe bergseitig beträgt 5,50 m.

2.4.3 Brüstungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.
  - Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig. Die Überfahrt zu den Stellplätzen beträgt max. 6,00 m.
  - Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
  - Regelungen zu Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen ist der zu entlassende Baumbestand weitgehend durch Baumaßnahmen mit Arten der Pflanzliste 1 + 2 in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzte Fläche ist durch fachgerechte Pflegemaßnahmen zu einer lichten Waldfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Veränderung des natürlichen Geländes sowie die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sind hier nicht zulässig.

- B **AUF LANDESRECHT BEZUGNE FESTESETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGESZETZ (BAUGB) UND § 87 HESS. BAUORDNUNG (HBO)**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
    - Als Dachform ist zulässig: Flachdach
    - Das Flachdach ist mit einer extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.
  - Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)**
    - Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Maschendraht- und Flechtzaune sind in einer Heckenpflanzung zu integrieren.
    - Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen können als Mauer in Naturstein, Verputz oder Ziegelmauerwerk und als Heckenpflanzungen errichtet werden.
    - Einfriedungen durch geschlossene Mauern bzw. Zäune sind nicht zulässig.
  - Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen sowie Wege und Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
    - Die nicht überbaubaren und durch Nebenanlagen versiegelbaren Grundstücksflächen sind zu 100 % als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubb Baum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. 20% der Vegetationsfläche ist dauerhaft mit Bäumen 2, Ordnung und Strüchern zu bepflanzen, dabei sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig.
    - Wege und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen.

- Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 und § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
  - Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wasserbundener Decke, Rasengittersteine, Fugenplaster) zu befestigen.**
  - Je angefangenen 3 Stellplätze ist ein großkroniger Laubb Baum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.**
- C **HINWEISE**
- Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleinleiere**

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt häufig Gefahren dar. Die Gestaltung der Baulichkeiten soll durch geeignete Maßnahmen in ihren Gefahren für Kleinleiere entschärft werden. Dazu gehören: Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Heraufsteigen von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtrostgitter gesichert werden. Kellertropfenabläufe sollen an einer Wangenseite mit einer wasserabweisenden Rinne von 10 cm Breite als Kleintiersturzwehr versehen werden. Ziersteine sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleinleiere versehen werden. Bei beliebig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kerntich gesichert werden. Für kulturpflegenden Tieren wie Eulen, Mauersegler, Schwaben, Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.
  - Anlagenbezogener Gewässerschutz**

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wasserpflegenden Stoffen wie z. B. Heizöltankanlagen, Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Juachen, Ölen und Silagesickersäften, Anlagen zum Lagern von Festmist, Eigenverbrauchsartikeln, ölthrausliche Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung (AWSt) bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.
  - Gartenbrunnen**

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist nach § 38 HWG vor Beginn bei der Unteren Wasserbehörde anzumelden.
  - Mutterboden**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.
  - Ordnungswidrigkeiten**
    - Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beschädigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
    - Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt (§ 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO).
    - Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.
  - Sicherung von Bodendenkmälern nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Prähistorische Denkmalpflege, e-mail: archaologie@wiesbaden.de, Bodendenkmalschutzamt, Tel: 0611 60960-137, Schloß Bierlich, 65203 Wiesbaden, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Stadtplanungsamt Wiesbaden, Gustav-Strösemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, e-mail: denkmalschutz@wiesbaden.de, Tel: 0611 65494, Fax: 0611 031917, zu melden.
  - Vernichtung von Niederschlagswasser nach § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG)**

Gemäß § 42 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen wird eine Regenwasserversickerung über Versickerungsanlagen nicht empfohlen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur dann zugelassen werden, wenn nachweisbar durch den Bauherrn sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Untergrundbelastungen auszuschließen und eine effektive Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist. Vernichtungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe sind nachweislich auszuschließen.
  - Klimaschutz (§ 1 (6) Nr. 7 a, f BauGB)**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte das Gebäude in Passivhausweise errichtet werden. Einzelheiten können gegebenenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
  - Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bushaltestellen. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bushaltestellen in der Schuppstraße und der Birgstraße.

- D **PFLANZLISTEN**
- Pflanzliste 1 - Heimische Laubbäume
1. Ordnung
- Spitz-Ahorn      Acer platanoides
  - Berg-Ahorn      Acer pseudoplatanus
  - Gewöhnliche Rosskastanie      Aesculus hippocastanum

- Sand-Birke      Betula pendula
- Rot-Birke      Carpinus betulus
- Gewöhnliche Esche      Fraxinus excelsior
- Walnuss      Juglans regia
- Traubeneiche      Quercus petraea
- Siebel-Eiche      Quercus robur
- Weißer-Lind      Tilia cordata
- Sommer-Linde      Tilia platyphyllos
2. Ordnung
- Feld-Ahorn      Acer campestris
  - Heilbuche      Corylus avellana
  - Zweigflügler Weißdorn      Crataegus binnigata
  - Eingriffeliger Weißdorn      Crataegus monogyna
  - Vogelkirsche      Prunus avium
  - Mehlbeere      Sorbus aria
  - Gewöhnliche Eberesche      Sorbus aucuparia
  - Speierling      Sorbus domestica

- Pflanzliste 2 - Heimische Sträucher
- Roter Hartriegel      Cornus sanguinea
  - Hagebe      Corylus avellana
  - Pfeifenblätchen      Euonymus europaeus
  - Liguster      Ligustrum vulgare
  - Rote Heckenkirsche      Lonicera xylosteum
  - Hundsrose      Rosa canina
  - Salweide      Salix caprea
  - Schwarzer Holunder      Sambucus nigra
  - Wilder Schneeball      Viburnum lantana
  - Wasserschneeball      Viburnum opulus

## AUFSTELLUNGS- UND OFFENLAGEBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2007 Nr. 600 nach § 2(1) BauGB aufgestellt und nach § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Dies wurde am 23.01.2008 ortsblich bekanntgemacht.

Wiesbaden, den 27.10.2008  
Der Magistrat  
gez. Joachim Pils  
Stadtrot

## ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach § 3(2) BauGB nach ortsblich Bekanntmachung am 24.01.2008 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 04.02.2008 bis 04.03.2008 einschließlich öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 21.01.2008 beteiligt und am 21.01.2008 von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 27.10.2008  
Der Magistrat – Stadtplanungsamt  
Im Auftrag  
gez. Thomas Metz  
Lfd. Baudirektor

## ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (OBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (OBl. I S. 757) von der Stadtverordnetenversammlung am 25.09.2008 unter Nr. 459 als Satzung beschlossen.

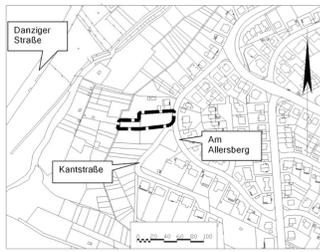
Wiesbaden, den 30.10.2008  
Der Magistrat  
gez. Dr. Müller  
Oberbürgermeister

## RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am 07.10.2008 ortsblich bekannt gemacht. Mit Wirkungskraft der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 07.10.2008 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, sowie einer zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Strösemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 27.10.2008  
Der Magistrat – Stadtplanungsamt  
Im Auftrag  
gez. Thomas Metz  
Lfd. Baudirektor

## Übersicht über den Planbereich:



## BEBAUUNGSPLAN

Am Allersberg - Kantstraße  
im  
Ortsbezirk  
Sonnenberg

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigelegt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) und der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.06.2002 (OBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (OBl. I S. 662) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

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