

-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„CAMPUS KLARENTHAL“

IM ORTSBEZIRK KLARENTHAL

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585,), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Hess. Bauordnung (HBO) vom September 2007 und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

Sondergebiet „Bildungs- und Erziehungseinrichtung“ SO (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Bildungs- und Erziehungseinrichtung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen einer generationsübergreifenden Schul-, Ausbildungs- und Erziehungseinrichtung mit schulischen und sozialpädagogischen Bildungs- und Beschäftigungsangeboten für Kinder und Jugendliche.

Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:

- eine Kindertagesstätte,
- Schulen,
- ein multifunktionales Gebäude für Sport, Theater, Musik und Veranstaltungen,
- Räume für die Verwaltung
- Werkstätten,
- Kantinen und Cafeterien,
- ein Glockenturm,
- Wohnungen für betreutes Wohnen,
- maximal fünf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher und Gäste.

Sämtliche baulichen Anlagen sind nur als schulische und / oder sozialpädagogische Einrichtungen zulässig.

2. Besonderer Nutzungszweck von Flächen hier: Pferdestall (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

In der als „Besonderer Nutzungszweck von Flächen / Kennzeichnung Pferdestall“ festgesetzten überbaubaren Fläche sind nur Pferdeställe zulässig. Zulässig sind ferner Ställe für die Kleintierhaltung.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

3.1 Größe der Grundfläche GR I (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Größe der Grundfläche für die Summe aller baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO ist im Plangebiet auf 9.000 m² begrenzt.

3.2 Zulässige Grundfläche GR II (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Summe der Flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen - einschließlich der nach Festsetzung 3.1 genannten baulichen Anlagen - maximal 13.500 m² erreichen.

3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die Gebäudehöhen werden in m ü.NN angegeben.

Die festgesetzte Höhe kann für untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. technische Aufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe eines Glockenturms und eines Schornsteins darf 215,50 m ü.NN nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden und Freisitze kann innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.

Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Grundstücksfläche ist ein Glockenturm bis zu einer Grundfläche von 20 m² auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze für Kfz sind nur innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

Stellplätze für Fahrräder sind innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Grundstücksfläche zulässig.

Bei schulischen Großveranstaltungen sind Stellplätze innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg

Der Wirtschaftsweg dient der Bewirtschaftung der land-, forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Grundstücke. Zu diesem Zweck ist das Befahren des Weges mit Kraftfahrzeugen gestattet.

Das Befahren des Wirtschaftsweges mit Kraftfahrzeugen zu anderen als oben genannten Zwecken bedarf der Erlaubnis der Landeshauptstadt Wiesbaden (Amt für Grünflächen, Landwirtschaft und Forsten).

Unberührt bleiben Benutzungsrechte, die durch gesetzliche Bestimmungen begründet sind. Das Radfahren ist erlaubt, soweit nicht - insbesondere aus der Beschilderung sich ergebende - Einschränkungen gelten.

7. Führung von Versorgungsleitungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Der Abwasserkanal der ELW ist innerhalb des beidseitigen 3 m breiten Schutzstreifens von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten und muss für Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsmaßnahmen mit schwerem Gerät anfahrbar sein.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

8.1 Obstwiese

Die Obstwiese ist eine private Grünfläche. Hierauf werden Maßnahmen und Nutzungsregelungen wie folgt festgesetzt und sind vom Eigentümer einzuhalten:

- die Wiese ist extensiv zu nutzen, d.h. 2-mal jährlich zu mähen, die Mahdzeitpunkte liegen im Juni und im September,
- die innerhalb der Fläche vorhandenen Koniferen sind zu entfernen. Weiterhin ist es zulässig, zu eng stehende Obst- und Laubgehölze zu entfernen,
- der vorhandene Obstbaumbestand ist in Teilen zu erhalten und zu entwickeln. Neupflanzungen von Obstbaumhochstämmen, -halbstämmen und Beerensträuchern sind zulässig,
- die Obstbäume sind fachgerecht in regelmäßigen Abständen zu pflegen,
- die Nutzung und Bewirtschaftung der Obstwiese zu pädagogischen Zwecken ist zulässig.

8.2 Gewässerentwicklung

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen mit der Zweckbestimmung „Gewässerentwicklung“ ist der Flutgraben naturnah zu entwickeln. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- naturnahe und strukturreiche Gestaltung des Flutgrabens,
- abschnittsweise Bepflanzung des Gewässerlaufes mit standortgerechten Gehölzen,
- Zulassen von natürlicher Sukzession entlang der Uferbereiche.

8.3 Oberflächengestaltung

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

Alternativ kann das Niederschlagswasser der befestigten Flächen in angrenzende Grünflächen abgeleitet werden.

8.4 Artenschutz

An den Außenflächen der Gebäude sind Quartiersangebote bzw. Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

9. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Spielwiese

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ dient als schulbezogene Spiel- und Veranstaltungswiese. Innerhalb der Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- schulbezogene Sport- und Spielveranstaltungen,
- temporäre bauliche Anlagen, wie z. B. Zelte, die den schulbezogenen Veranstaltungen wie Sport- und Spielveranstaltungen o. Ä. dienen,
- Schulgärten.

9.2 Wiese und Weide - 1

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese und Weide - 1“ soll als naturnahe, extensive Wiese mit Einzelbaumüberstellung entwickelt werden. Innerhalb der Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Beweidung, insbesondere durch Pferde; auf der Fläche sind maximal 2 Großvieheinheiten (GV) pro ha zulässig,
- Unterstände für Pferde,
- Schulgärten,
- sporadische schulbezogene Sport- und Spielveranstaltungen,
- temporäre bauliche Anlagen, wie z. B. Zelte, die den schulbezogenen Veranstaltungen wie Sport- und Spielveranstaltungen o. Ä. dienen.

9.3 Wiese und Weide - 2

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese und Weide - 2“ soll als naturnahe, extensive Wiese entwickelt werden. Innerhalb der Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Beweidung, insbesondere durch Pferde; auf der Fläche sind maximal 2 Großvieheinheiten (GV) pro ha zulässig,
- die Wiese ist extensiv zu nutzen, d.h. 2-mal jährlich zu mähen, die Mahdzeitpunkte liegen im Juni und im September,
- wegbegleitende Baumpflanzungen sind zulässig.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Dachbegrünungen

Bei Neubauten sind mindestens 50 % aller flachen oder flach geneigten Dachflächen (5° bis 15°) extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt dabei 8 cm.

Ausnahme: Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn der Ausgleich statt dessen durch gleichwertige Maßnahmen an anderer Fläche im Stadtgebiet erfolgt und gesichert ist. Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen, die an Stelle der Dachbegrünung durchgeführt werden, ist nach der Kompensationsverordnung (KV) vorzunehmen.

Hinweis: Extensive Dachbegrünung wird nach der KV mit 19 Wertpunkten bewertet.

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b BauGB)

11.1 Grün- und Gehölzflächen

Die im Plan als „Flächen für die Erhaltung“ festgesetzten Grün- und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Die Anlage von Fußwegen und kleineren Ruhe- und Sitzplätzen ist in diesen Flächen zulässig.

11.2 Bäume

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Bau-
maßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Beschädigte
Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch
heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und Nadelbäume mit einem
Stammumfang von mehr als 100 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten und
dauerhaft zu pflegen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Einzelstammum-
fänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm entscheidend.

Die Festsetzung gilt mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und Speierling nicht für
Obstbäume. Ansonsten sind Ausnahmen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass
nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden - Um-
weltamt - zwingende Gründe für eine Beseitigung vorliegen und eine Ersatzpflanzung
festgelegt wird.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

Einfriedungen

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

III. Hinweise und Empfehlungen

Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Wirtschaftswege

Durch die Öffnung der Feldwege für diese Benutzungsart werden für die Landeshauptstadt Wiesbaden keine zusätzlichen Sorgfaltspflichten begründet.

Soweit die Wege nicht als Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, richtet sich das Einräumen von Rechten zur Benutzung des Eigentums an den Wegen nach bürgerlichem Recht.

Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAwS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden. Dies gilt auch für die Lagerung von Festmist (Pferdemist).

Maßnahmen zum Wasserhaushalt

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.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte kann über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen geleitet und anschließend als Brauchwasser (z.B. Dach- und Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) genutzt werden.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen wird eine Regenwasserversickerung nicht empfohlen. Eine Versickerung kann nur dann zugelassen werden, wenn nachweisbar durch den Bauherren sichergestellt ist, dass eine schadlose Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist und Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen sind.

Energiekonzept

Für die Bebauung ist ein Energiekonzept, das den Anforderungen der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden gerecht wird (Beschlüsse Nr. 0600 vom 19.12.2006 und Nr. 0024 vom 10.05.2007), zu erstellen.