

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„AUF DEN ERLN - SÜD“

IM ORTSBEZIRK AURINGEN

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Hess. Bauordnung (HBO) vom September 2005 und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV).

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen :Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Für das „Sonstige Sondergebiet - Einzelhandelsbetriebe (SO-Handel)“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Verbrauchermärkte
- Einzelhandelsbetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 12) ist als Grundstücksfläche das Gesamtgebiet abzüglich der öffentlichen Flächen anzusetzen. Die angegebenen Ausnutzungswerte beziehen sich auf die Gesamtfläche (WA) und nicht auf später durch Teilung entstandene Einzelgrundstücke. Bei diesen kann es im Einzelfall zu Überschreitungen der GRZ oder GFZ kommen. Diese sind zulässig, solange die Werte auf das Gesamtgrundstück bezogen eingehalten werden.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Gebäudeteile und unterirdische Garagen mit einer vegetativen Überdeckung von mehr als 60 cm sind nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind zusätzliche Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse nicht zulässig.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind über die im zeichnerischen Teil festgesetzten Geschosshöhen hinaus zusätzliche Geschosse auch als Nichtvollgeschoss unzulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Die Bezugsebene für die Höhenlage baulicher Anlagen im WA-Gebiet sind jeweils die Oberkanten (OK) der Planstraßen.

Die OK des Erdgeschossfußbodens darf bei den Einfamilienhäusern nicht mehr als 60 cm über der Bezugsebene liegen. Bei Geschosswohnungsbauten darf die OK des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 60 cm zzgl. $\frac{1}{2}$ der Geschosshöhe über der Bezugsebene liegen.

Im MI-Gebiet richtet sich die OK Erdgeschossfußboden nach der Oberkante der eingeschossigen Gewerbebebauung des Sondergebietes.

Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Höhenlage des Straßenkanals oder die Geländehöhen dies erfordern.

3.2 Die Geschosshöhe der Vollgeschosse der WA-Gebiete darf 3.00 m nicht überschreiten. Als Staffelgeschoss ausgebildete Nichtvollgeschosse dürfen eine Geschosshöhe (bis OK Dachhaut am First) von 4,00 m nicht überschreiten.

Die Geschosshöhe der Erdgeschosse im Mischgebiet wird in den eingeschossigen Bereichen auf 4.00 m beschränkt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Carports, Garagen und Pergolen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

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

Andienung Supermarkt und Ladengeschäfte:

Die Andienungszeiten durch LKW werden auf die Tageszeit beschränkt. Andienungsverkehr ist von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

6. Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten von Erschließungsträgern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte zugunsten der Versorger (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorger belegt.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10% der Fläche dürfen im Rahmen der Gestaltung einer Spiel- und Aufenthaltsfläche mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Bäume und Sträucher in den Stellplatz- und Fahrwegbereichen

- 8.1.1 Für die Bepflanzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Standorte verbindlich. Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte von bis zu 10 Metern zulässig. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² offen zu halten und mit niedrigwachsenden oder mittelhohen Sträuchern zu bepflanzen.
- 8.1.2 Für je 3 Stellplätze ist ein Baum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm Durchmesser) zu pflanzen mit einer unbefestigten Baumscheibe mit mind. 6 m² Größe.
- 8.1.3 Nadelgehölze und Ziergehölze sind nicht zulässig. Es gilt die Artenliste gemäß Ziffer I 10. Die planungsrechtlich festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.
- 8.1.4 Flächen für das Parken (St, Ga) und private Zufahrten sind durchgehend mit einem offenporigen Belag zur dauerhaften Flächenversickerung vorzusehen.

8.2 Bäume und Sträucher in der "Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "

- 8.2.1 Auf der südlichen Fläche des MI-Gebietes sowie im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche sind Feldgehölze aus standortgerechten heimischen Sträuchern mit einzelnen heimischen Baumgruppen anzulegen. Mindestens 20% der Fläche sind mit Bäumen gemäß der Pflanzliste Ziffer 10.1 und 10.2 zu bepflanzen.
- 8.2.2 Nadelgehölze und Ziergehölze sind nicht zulässig. Es gilt die Artenliste gemäß Ziffer I 10. Die planungsrechtlich festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Südlich angrenzend an das WA-Gebiet sind in der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Feldgehölze aus standortgerechten heimischen Sträuchern mit einzelnen heimischen Baumgruppen anzulegen. Mindestens 30% der Fläche sind mit Bäumen gemäß der Pflanzliste Ziffer 10.1 und 10.2 zu bepflanzen. Nadelgehölze und Ziergehölze sind nicht zulässig. Es gilt die Artenliste gemäß Ziffer I 10. Die planungsrechtlich festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

10. Pflanzlisten

10.1 Laubbäume (1. Ordnung Qualität min. H. 3xv. 16-18)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

10.2 Laubbäume (1. Ordnung Qualität
min. H. 3xv. 16-18)

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eisbeere (*Sorbus torminalis*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)

10.3 Sträucher

Besenginster (*Cytisus scoparius*)
Feldrose (*Rosa arvensis*)
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna* o. *laevigata*)
Wild-Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Die Liste kann um weitere Arten der potentiellen natürlichen Vegetation ergänzt werden.
Als Richtwert für die Pflanzdichte gilt: Je 1,5 m² / 1 Stück Pflanze. Die Pflanzqualität beträgt i.M. 2xv 100/150. Alle verwendeten Qualitäten müssen entsprechend den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

10.4 Rank- und Kletterpflanzen

Arten für den Halbschatten:

Efeu (*Hedera helix*)
Geißblatt (*Lonicera* in Arten)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
Wilder Wein (*Parthenocissus* i.S.)

Arten für sonnige Standorte:

Echter Wein (*Vitis vinifera*)
Waldrebe (*Clematis* in Wildarten)
Wilder Wein (*Parthenocissus* in Arten)
Hopfen (*Humulus lupulus*)

II. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (§ 81 HBO)

Baugebiet	Bauteil	Thema	Regel
1.	Dächer		
WA 1 – 3		Dachform	Satteldach, Pultdach, Flachdach
WA 4 – 7		Dachform	Flachdach, Pultdach
WA 8 – 12		Dachform	Satteldach, Pultdach, Flachdach
MI 1 – 2		Dachform	Flachdach, Pultdach
SO		Dachform	Flachdach
WA 1 – 3		Dachneigung	0° - 10° SD max.30°
WA 4 – 7		Dachneigung	0° - 10°
WA 8 – 12		Dachneigung	0° - 10° SD max. 30°
MI 1 – 2		Dachneigung	0° - 10°
Alle außer SO		Dacheindeckung (auch Tiefgarage und Carports)	Extensivbegrünung
SO		Dacheindeckung	Intensiv- und Extensivbegrünung
Alle		Dachloggien	Nicht zulässig
2.	Fassade		
Alle		Oberflächen	Putz, Klinkeroberfläche, Holz, Holzwerkstoffe, Fassadenpaneele
			Fassadenbegrünung bei Fassadenflächen ohne Fenster > 50 m², 1 Pfl. / 5m Wandlänge
3.	Außenanlagen		
WA / MI		Einfriedungen Grundstücke	Hecken
		Einfriedung entlang der südöstlichen Grenze von WA 12 zur Erschließungsstraße	Als Schutz gegen entstehende Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 (7) kann eine begrünte reflektierende Holzwand erstellt werden: Maße: Höhe (H) max. 3,00 m, Breite 0,15m
SO		Werbeanlagen	3 Fahnenmasten, H. max. 5,00 m entlang der L 3028
			Werbepylon bestehend aus 2 Stützen mit einer Höhe von max. 7,50 m, Abstand von einander nicht über 3,00 m. Werbeschild max. 3,20 m / 1,50 m (B/H). Werbeanlagen am Gebäude.
4.	Grundstücksfreiflächen		
WA	Grundstücksfreiflächen	Bepflanzung	Mindestens 25% mit heimischen, standortgerechten Gehölzen
Alle	Gestaltung	Heimische Gehölze	Nadelgehölze (außer Eibe) nicht zulässig.

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung der Bebauung des gesamten Geltungsbereiches ist festgelegt entsprechend der zeichnerischen Anlage des Durchführungsvertrages.

Die genauen Radien und Höhenlagen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen der Wohn- und Erschließungsstraßen sind im Zuge der Weiterplanung vor der abschließenden Realteilung der Einzelgrundstücke festzusetzen.

6. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Im Bereich der Reihen- und Doppelhausbebauung ist auf den Grundstücksfreiflächen des jeweiligen Grundstücks mindestens ein Laubbaum II. Ordnung (Stammumfang 14/16) zu pflanzen. Geeignete Arten sind z.B. Rotdorn, Hahnendorn, chinesische Wildbirne, Säulen-Eberesche, Säulen- Hainbuche, Säulen- Zierkirsche. 25% der Grundstücksfreiflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Nadelgehölze sind mit Ausnahme der Eibe nicht zulässig. Empfehlungen für die Artenauswahl der Sträucher sind der Pflanzliste unter Ziffer I.10 zu entnehmen.

Die planungsrechtlich festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7. Fassadenbegrünung

Die frei stehenden Giebelwände und Fassadenwände ohne Fenster mit mehr als 25 m² Fassadenfläche sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Je fünf Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Empfehlungen für die Artenauswahl sind der Pflanzliste unter Ziffer I 10.4 zu entnehmen.

8. Extensive Dachbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind die Dachflächen der Gebäude und alle Carportdächer dauerhaft extensiv flächendeckend zu begrünen. Im Sondernutzungsgebiet (SO) ist die Dachfläche des Einkaufsmarktes zu 1/3 extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke des Pflanzsubstrates darf 0,10 m nicht unterschreiten.

9. Intensive Dachbegrünung

Die Dachfläche der Ladenzeile ist zu 100%, die Dachfläche des SB-Marktes ist zu 2/3 mit einer intensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Flächen auf der Ladenzeile sind gärtnerisch anzulegen. Untergeordnete Wege zur Erschließung sind zulässig. Die Substratstärke im Bereich von Strauchpflanzungen muss mindestens 60 cm betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen 100 cm.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

2. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöllageranlagen, Kälteanlagen, ölhydraulische Aufzugsanlagen oder Parksysteme vorgesehen sind, müssen die Vorschriften der jeweils gültigen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWs) bei Planung und Ausführung der Anlagen beachtet werden. Dies gilt insbesondere für die besonderen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Wasserschutzgebieten.

3. Schutz des Mutterbodens

Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden. Vor Baubeginn ist der Oberboden getrennt abzuschleppen und zu lagern. Überschüssiger Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen. (Rechtsgrundlage § 202 BauGB).

4. Schutzgebiet nach Hessischem Wassergesetz

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes befindet sich im rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiet (WSG) der Zone III (weitere Schutzzone, innerer Bereich) für die Trinkwassergewinnungsanlage Medenbach.

5. 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.

Innerhalb der Wasserschutzgebietszone III der Trinkwassergewinnungsanlage Medenbach ist das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden, gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers unzulässig. Ausgenommen davon ist die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone von Regenwasser, welches von Terrassen, Dach- und Hofflächen an Wohngebäuden oder wohnbauähnlichen Gebäuden abfließt. Dabei muss gewährleistet sein, dass die Untergrundverhältnisse so beschaffen sind, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist.

Grundsätzlich muss auch im Falle einer solchen Versickerung eine schadlose Ableitung von Regenwasser durch den Bauherren sichergestellt sein, um mögliche Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen.

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

6. Ordnungswidrigkeit (§ 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

7. Passive Lärmschutzmaßnahmen

Im Nahbereich der Ein- und Ausfahrtsrampen der Tiefgaragen im MI-Gebiet sind keine Schlaf- und Kinderzimmer anzuordnen.