

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Stadtplanungsamt -

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

**„ VON-LEYDEN-STRASSE 25 “**

**IM ORTSBEZIRK BIERSTADT**

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).

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

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

#### **1.1 WA Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO**

Zulässig sind Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 - 3 sowie Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grundflächenzahl GRZ**

Als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird eine GRZ von **0,35** festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

In dem WA-Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

#### **2.2 Geschossflächenzahl GFZ**

Die Geschossflächenzahl wird auf GFZ **1,0** festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

#### **2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die max. Zahl der Vollgeschosse beträgt 5 Vollgeschosse. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

#### **2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Bezugspunkt ist die Schnittkante der vorderen Gebäudekante im Bereich EG-Eingang Ost mit dem vorhandenen Gelände. Die maximale Gebäudehöhe wird auf (siehe Gebäudebeschreibung) 17,80 m bzw. ( 187,34 ü.NN ) Oberkante Attika festgelegt. Über die festgesetzte Gebäudehöhe hinaus sind untergeordnete Aufbauten wie Technikzentrale u.a. bis zu einer Kubatur von 25 m<sup>3</sup> zulässig. Der Abstand der Aufbauten zur Dachkante muss mind. 2,50 m betragen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In dem WA-Gebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. (§ 22 Abs. 1 BauNVO)  
Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

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

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind als notwendige PKW Stellplätze nur offene Stellplätze zulässig.

**5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In dem WA-Gebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 31 WE begrenzt.

**6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**7. Regelung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In diesen Fällen sind die Bäume durch Neupflanzungen entsprechend der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zu ersetzen.

**B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN**

nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hess. Bauordnung (HBO) und § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz (HWG)

**1. Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Neu zu errichtende Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster) zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

Je angefangenem 3. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste 1, mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, mit durchgehendem Leittrieb, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben müssen mindestens eine Größe von 6 m<sup>2</sup> erhalten.

## 2. **Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Auf den nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks sind ab einer Größe von 150 m<sup>2</sup> ein Laubbaum/ Obsthochstamm der Pflanzenlisten 1 und 2, für jede angefangenen weiteren 150 m<sup>2</sup> ein weiterer Laubbaum/ Obsthochstamm zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen sind hierauf anzurechnen.

In dem Baugebiet sind mindestens 20 % der nicht überbauten Flächen dauerhaft mit Sträuchern zu bepflanzen, dabei sind mindestens zu 50 % standortgerechte, heimische Sträucher gemäß Pflanzenliste 3 zu verwenden.

## 3. **Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

3.1 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

3.2 Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen und dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten.

## C **HINWEISE**

### 1. **Denkmalschutz**

Die Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 5. September 1986 in der jeweils gültigen Fassung bleiben unberührt. Insbesondere ist zu beachten:

#### 1.1 **Bodendenkmäler (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 HDSchG)**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### 2. **Verwendung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Beläge dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwassernutzung zu prüfen. 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.

### **3. 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 Wasserhaushaltgesetzes, des Hessischen wasser-gesetzes und der Anlagenverordnung VAwS vom 16.09.1993 (GVBl 23/93, S. 403) in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnung bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlage beachtet werden.

### **4. Allgemeiner Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensräumen**

Nach § 22 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002) ist es u. a. verboten, Hecken, Ge-büsche, Wiesen usw. abzubrennen oder dort durch das Ausbringen von Stoffen die Pflanzen- und Tierwelt erheblich zu beeinträchtigen und landschaftsprägende He-cken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

### **5. Mutterboden**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei we-sentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

### **6. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

### **7. Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden**

z. B. Stellplatzsatzung, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung

## D PFLANZENLISTEN

### Pflanzenliste 1

#### Einheimische Bäume

Spitzahorn	- Acer platanoides
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Walnuss	- Juglans regia
Vogelkirsche	- Prunus avium
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Speierling	- Sorbus domestica
Winterlinde	- Tilia cordata
Feldulme	- Ulmus carpinifolia

### Pflanzenliste 2

#### Einheimische Obstbäume

Apfel	Brettacher, Jakob Fischer, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Schöner Boskop, Winterrambour
Kirsche	Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschge, Mirabelle, Pflaume	Hauszwetschge in Typen, Große grüne Reneklode, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzwetschge
Birne	Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtl

### Pflanzenliste 3

#### Einheimische Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus