

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ÖSTLICH DER AHORNSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK BRECKENHEIM

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 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. S. 466, 479), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Der Planungsbereich wird als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.1 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen wird je Wohngebäude auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt ist die jeweilige mittlere Gehwegoberfläche der Ahornstraße.

Die maximale Traufhöhe darf 6,00 m über der Bezugshöhe betragen. Die Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe darf 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

1.3 Mindestbreite von Grundstücken

Die Mindestbreite von Grundstücken muss bei Einzelhäusern 15 m und bei Doppelhäusern 12 m betragen.

1.4 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Für Grundflächen der in § 19 Abs. 4, Satz 1, 1.-3. BauNVO aufgeführten Flächen sind keine Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.1 Offene Bauweise

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Firstrichtung

Einzelhäuser sind giebelständig, Doppelhäuser sind traufständig zur Ahornstraße zu errichten.

3. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmen für offene Stellplätze können für baurechtlich notwendige Stellplätze zugelassen werden, wenn die Herstellung auf anderen Flächen des Grundstücks nicht möglich ist.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von notwendigen Versorgungseinrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das gilt nicht für Versorgungsanlagen.

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die bereits ausgebaute Ahornstraße wird in ihrer Gesamtbreite auf 9,50 m, der südliche Verbindungsweg wird auf 7,50 m festgesetzt.

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

6.1 Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto

Dem Eingriff werden drei Maßnahmen aus dem Ökokonto zugeordnet (städtischen Flurstücke: Gem. Wiesbaden, Flur 173, Flurstück 33 (Ober der Fasanerie), Gemarkung Breckenheim, Flur 26, Flurstücke: 30,31,35 und 36 (Pfingstborn), Gemarkung Breckenheim, Flur 38, Flurstück 24 (Weidenhof)). Die dauerhafte extensive Pflege der Flächen wird vom Umweltamt -Untere Naturschutzbehörde- übernommen.

6.2 Artenschutz

An den Außenflächen der Gebäude sind Quartierangebote bzw. Nisthilfe für Vögel und Fledermäuse (Nistkästen, Einbau-Niststeine, Fledermauskästen, Fledermausbretter) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust von Bruthöhlen und Störung des Lebensraumes des Steinkauzes wird je Wohneinheit eine Brutröhre festgesetzt. Diese Brutröhren werden im räumlichen Zusammenhang vom Umweltamt -Untere Naturschutzbehörde- angebracht und dauerhaft unterhalten.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und b)

7.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollten dem Erhalt zwingende Gründe entgegenstehen, sind die Bäume wertgleich durch Baumneupflanzungen zu ersetzen.

Für diese Bäume ist ein Hochbeet mit einer Mindestfläche von je 4 m² anzulegen.

Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, die nicht als Einzelbäume festgesetzt sind und Nadelbäume mit einem Stammumfang mit mehr als 100 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten, soweit ihr Zustand keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet. Können aus zwingenden Gründen Bäume nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume anzupflanzen. Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In jeder Phase der Bauausführung sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

7.2 Bäume in der Verkehrsfläche Ahornstraße

Auf der Ostseite der Ahornstraße sind in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten bis zu 10 Straßenbäume anzupflanzen. Bäume 1. Ordnung, Acer platanoides Spitzahorn, Hochstamm, Stammumfang 18/20, offene Baumscheibe, Mindestfläche 4 m², mit Anfahrschutz, Bodenverbesserung mit Bodensubstrat, Mindestdtiefe 1,25 m.

- 7.3** Pro 20 m² fensterlose Fassade ist mindestens 1 Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzliste 3).

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN (nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002)

1. Dachausbildung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachneigung und Dachform

Als Dachform ist das Satteldach festgesetzt. Die max. Dachneigung beträgt 38°.

1.2 Dachdeckung

Als Dacheindeckung können Ziegel oder Betondachpfannen verwendet werden in den Farbtönen schwarz, grau, braun, braunrot und rot. Für Solaranlagen, Wintergärten und Fotovoltaikanlagen können Ausnahmen zugelassen werden.

1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 50% der Dachlänge zu begrenzen.

2. Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Als Fassadenbekleidung sind keramische Fliesen, Kunststoffplatten, Blechverkleidungen, Dachziegel und asbesthaltige Materialien ausgeschlossen.

Zulässig sind mineralische Putze, Holz und zementgebundene Holzwerkstoffe.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes, die aus einem Vollgeschoss ein Nichtvollgeschoss machen sind unzulässig.

Flächen von Abgrabungen dürfen max. 1,00 m unter dem natürlichen Gelände liegen.

Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 1,00 m über natürlichem Gelände liegen.

4. Einfriedungen und Stützmauern (§ 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 Flechtwerkzäune sind in eine Heckenanpflanzung zu integrieren. Entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf den Grundstücken jeweils ein Zaun aus Maschendraht oder Flechtwerk zu errichten.

Zur Einfriedung der Grundstücke zur Straße hin sind geschlossene Mauern bzw. geschlossene Zäune nicht zulässig.

Stützmauern dürfen als zusammenhängende Wände eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Stützmauern sind als Natursteinwände, Gabionenwände oder mit einer Natursteinverblendung herzustellen.

Sichtbare Betonstützwände bzw. die Verwendung von Betonpflanzsteinen zur Errichtung von Stützmauern sind nicht zulässig.

5. Grundstücksfreiflächen (§ 81 (5) HBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen

70 % der Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Davon sind 20 % der Freiflächen mit Sträuchern zu bepflanzen, dabei sind mindestens 50 % standortgerechte heimische Sträucher der Pflanzliste 2 der Mindestqualität 60-100 cm, 2 x verpflanzt, zu verwenden. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 4 mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm im östlichen Geltungsbereich aus Artenschutzbelangen und zur landschaftlichen Einbindung zu pflanzen.

D. Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 HDSchG)

Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Ladesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, 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 HDSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften der Anlagenverordnung VAwS sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei der Planung und der Ausführung der Anlagen berücksichtigt werden.

3. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Nach DIN 18915 sind die Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich untersagt.

Abgehobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

Zur Schonung der Deponien und zur Erdmodellierung sind Aufschüttungen mit unbelastetem Erdaushub aus dem Baugebiet bis zu einer Höhe von 0,80 m

gestattet.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 (1) 3 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer den in diesem Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zuwiderhandelt, diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

5. Biotop- und Artenschutz

Ein Großteil der bebaubaren Fläche ist gemäß § 31 (1) Hess. Naturschutzgesetz besonders geschützt (Feldgehölze, Streuobstbestand). Zur Realisierung der Bebauung ist hier durch den Bauherrn eine Befreiung (Ausnahme) gemäß § 31 Absatz 2 HENatG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Grundsätzlich dürfen die für die Bebauung notwendigen Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. September - 15. März durchgeführt werden.

6. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bushaltestellen. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die nächste Bushaltestelle in der Klingbachstraße.

7. Erdkabelnetz

In dem Geltungsbereich liegen Erdkabel der ESWE.

Vor Beginn der Arbeiten müssen die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Planauskunft/Planausgabe der ESWE eingesehen werden.

8. Fernmeldeanlagen

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Mindestens 9 Monate vor Baubeginn soll die zuständige Niederlassung Wiesbaden, Bezirksbüro in 65205 Wiesbaden, Berliner Straße 150, Telefon 0611/800-6814, informiert werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

9. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll 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 nicht empfohlen. Eine Versickerung kann nur dann zugelassen werden, wenn nachweisbar durch den Bauherrn sichergestellt ist, dass eine schadlose Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist und Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen sind.

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

10. Oberflächenwasser

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Da das vorhandene Kanalnetz nur eine begrenzte Leistungsfähigkeit besitzt, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und darf nur gedrosselt an das öffentliche Kanalnetz in der Ahornstraße abgegeben werden. Das Rückhaltevolumen soll mindestens 2 m³ pro 100 m² befestigter Fläche betragen. Die Rückhalteinlage kann mit der Zisterne kombiniert werden. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Entwässerungssatzung.

11. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Standortgerechte Laubbäume

Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Buche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Schlehe	-	Prunus spinosa
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Salweide	-	Salix caprea
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Espe	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium

Pflanzliste 2 : Standortgerechte Sträucher

Feldahorn	-	Acer campestre
Bluthartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Hundsrose	-	Rosa canina
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen

Waldrebe	-	Clematis vitalba
Efeu	-	Hedera helix
Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia
Wein	-	Parthenocissus tricuspidata `Veitchii
Heckenkirsche	-	Lonicera var
Kletterrosen	-	Rosen in Sorten

Pflanzliste 4: Obstbäume

Zwetschge	-	Hauszwetschge, Nancymirabelle, Erfinger Frühzwetschge, Wangenheims Frühzwetsche
Apfel	-	Brettacher, Jakob Lebel, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Roter Boskop, Winterrambour, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Goldparmäne, Geheimrat Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch,
Kirsche	-	Hedelfinger Riesenkirsche, Morellenfeuer, Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe
Birne	-	Gute Graue, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling, Gräfin von Paris, Conference, Alexander Lucas