

# Textteil

zum

## Bebauungsplan

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung,  
gemäß § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO
  - 1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen wie Balkone, Loggien, Terrassen, Gehwege und Zufahrten und Garagen und Stellplätze, soweit diese auch nach der HBO in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt überschritten werden:  
  
zu 50 von Hundert
  - 1.2. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt max. 2 Vollgeschosse.
  - 1.3. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswänden sind nicht mitzurechnen, gemäß der Ausnahmeregelung zu § 20 (3) BauNVO.
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
gemäß § 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO
  - 2.1 Ein Vor- und Zurücktreten von Bauteilen wird nach § 23 (3) BauNVO wie folgt geregelt: Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen wird nur für Balkone und Terrassen zugelassen, soweit diese nicht mehr als 2 m hinausragen.
3. Flächen für Nebenanlagen nach § 9 (1) 4 BauGB
  - 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können zugelassen werden:
    - a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
    - b) Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Zufahrts- und Einfahrtsbereiche.
    - c) Terrassen und Balkone, wie bereits unter Punkt 2.1. festgelegt.
    - d) Gehwege, die im Bebauungsplan nicht dargestellt sind und der Erschließung und Anbindung dienen.
    - e) Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind.
  - 3.2 Die befestigten Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und die Gehwege sind als versickerungsfähige Flächen herzustellen. Geeignet sind Pflaster mit einem niedrigen Abflussbeiwert.

3.3. Das Oberflächenwasser von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen ist den angrenzenden Pflanzflächen zuzuführen und zu versickern soweit dies möglich ist (siehe Hinweise C Nr. 4.3).

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

4.1 Begrünung der Flachdächer der Garagen und Carports

Die Flachdächer der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Flachdächer der Garagen sind dabei mit mind. 6 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.

4.2 Erhalt von Bäumen

Der im Bebauungsplan festgesetzte Baum ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Während der Bauausführung ist der Baum gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen..

4.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind heimische Bäume und Hecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten mit nachfolgender Artenvorgabe (Auswahl)

Bäume: Qualität Hochstam, Stammumfang mindestens 16-18 cm

Chinesische Wildbirne „Chanticleer“	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Feldahorn	- Acer compestre
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Mehlbeere	- Sorbus aria
Hochstämmige Obstbäume	

Schnitthecke, Höhe mind. 1,50 Liguster oder Hainbuche

Alle verwendeten Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

## **B. Auf Landesrecht beruhende Regelungen**

gemäß § 9 (4) BauGB, i. Vbd. mit § 81 HBO und § 51 HWG

1. Gestaltung und Höhenlage der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen

### 1.1. Firsthöhen

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet vom festgelegten Bezugspunkt (134,80 m ü. NN) aus wie folgt begrenzt:

auf 144,30 m ü. NN

Die Höchstgrenze der Traufhöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet vom festgelegten Bezugspunkt (134,80 m ü. NN) aus wie folgt begrenzt:

auf 141,30 m ü. NN

### 1.2 Dachform, Firstrichtung und Dachgestaltung

1.) Als zulässige Dachform wird das Satteldach festgelegt.

2.) Die zulässigen Dachneigung ist: 0° - 30°

3.) Die Hauptfirstrichtung wurde im Bebauungsplan zeichnerisch festgelegt.

4.) Dachgauben sind zulässig.

Die max. zulässige Breite beträgt die Hälfte der vorstehenden Gebäudedefront.

Die Vorderkante der Dachgaube muss 0,75 m von der vorstehenden Fassade zurückspringen.

### 1.3. Fassadengestaltung und farbliche Gestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidung aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasung

### 1.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten und nicht durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen sind zu 100 % als Grünflächen anzulegen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baum- und Heckenanpflanzungen sind durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

## 2. Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der Neubauten des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser ist in Regenwasserspeichern aufzufangen.

Der Überlauf ist an die öffentliche Entwässerung anzuschließen, soweit eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist (siehe Hinweise C Nr. 4.3).

## 3. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen, z.B. Holzflechtzäune und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss bei Großraummülltonnen mind. 160 cm betragen und bei sonstigen Behältern mind. 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

Im übrigen sind die Vorschriften der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung vom 01.01.1998 im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten.

## C. Hinweise

1. Ortssatzung
  - 1.1. Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird auf die Gestaltungssatzung und die Vorgartensatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden in ihrer jeweils rechtsgültigen Fassung verwiesen.
2. Bodendenkmäler
  - 2.1. Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich in Wiesbaden unverzüglich zu melden.
  - 2.2. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
3. Leitungen
  - 3.1. Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen sind gemäß dem Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Verkehrsanlagen“ der DVGW durchzuführen.
  - 3.2. Der Schutzstreifen für die Gasfernleitung im Bereich der „Freiburger Straße“ ist im Bebauungsplan dargestellt.
4. Maßnahmen zum Wasserhaushalt
  - 4.1. Gemäß § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.
  - 4.2. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Siehe auch Festsetzung Ziffer B 2.
  - 4.3. Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Eine Versickerung kann dann zugelassen werden, wenn nachweisbar sichergestellt ist, dass eine schadhafte Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist und Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen sind.

Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gibt u.a. das Arbeitsblatt ATV- A 138 (Abwassertechnische Vereinigung- Arbeitsblatt 138) nähere Informationen.

- 4.4 Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöllageranlagen, Kälteanlagen, ölhydraulische Aufzuganlagen und Parksyste-  
me vorgesehen ist, müssen die Vorschriften der Anlagenverordnung-  
VAwS bei Planung und Ausführung der Anlagen beachtet werden.
  
5. Ordnungswidrigkeiten
  - 5.1 Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhal-  
tung von Bäumen und Sträucher und sonstiger Bepflanzung sowie von  
Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich be-  
einträchtigt oder zerstört werden ( § 213 BauGB).