

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

**„SAUERLAND 7. ÄNDERUNG - ÖSTLICH DER
SPIEKEROOGER STRASSE“**

IM ORTSBEZIRK DOTZHEIM

Am Rosengarten 2 **Architekten für Stadtplanung**
97337 Dettelbach Konrad und Burger

im Auftrag von:

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am
Main

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

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

1.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im „Reinen Wohngebiet“ (WR) sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

2.1 Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen

Die Gemeinschaftsanlagen im „Reinen Wohngebiet“ werden allen Grundstücken im Baugebiet zugeordnet.

2.2 Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken

§ 21 a Abs. 2 BauNVO

Der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für das Reine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:

- Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- Hausgruppen von über 50 Metern sind zulässig.
- Je seitlicher Grundstücksgrenze ist ein Geräteschuppen oder eine Sichtwand mit einer grenzseitigen Wandfläche von bis zu 7 m² auch außerhalb der überbaubaren Fläche ohne seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche) unmittelbar an der Nachbargrenze zulässig. Die Geräteschuppen dürfen maximal 15 m³ groß sein.

4. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.

Folgende Ausnahmen sind zulässig:

- Bei Hanglagen darf die festgesetzte Firsthöhe um maximal 1,0 Meter überschritten werden.

5. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen untereinander und zu der Höhenlagen der Erschließungsfläche abzustimmen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die für das Neubaugebiet erforderlichen Trafostationen sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (Stadtwerke Wiesbaden) in Verbindung mit den baulichen Anlagen (Gebäude oder zulässige Nebenanlagen) an den geplanten Stichstraßen zu errichten.

7. Stellplätze § 12 Abs. 6 BauNVO

Im „Reinen Wohngebiet“ sind Stellplätze nur in den dafür festgesetzten (Gemeinschafts-) Flächen „St“ und „GSt“ zulässig. Garagen sind nicht zulässig. In den als „St“

festgesetzten Flächen ist je Wohngebäude nur ein Stellplatz zulässig. Carports sind auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

8. Fahrrecht zugunsten der Bewohner des Hauses „Im Kreuzer 10“

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Bewohner des Hauses „Im Kreuzer 10“ erhalten zum Erreichen ihrer Garage ein Fahrrecht von der Sylter Straße (Planstraße 3401) über den Wirtschaftsweg am Südweststrand des geplanten Baugebiets, beginnend an der Sylter Straße nach Südosten und über den Wirtschaftsweg zwischen geplantem Baugebiet und dem Hausgrundstück „Im Kreuzer 10“.

9. Anpflanzen von Bäumen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzorten sind Bäume der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. Von den Pflanzorten darf um bis zu 3 Metern abgewichen werden.

Bäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe:

Spitzahorn	Acer Platanoides
Bergahorn	Acer Pseudoplatanus
Buche	Fagus Sylvatica
Hainbuche	Carpinus Betulus
Traubeneiche	Quercus Petraea
Stieleiche	Quercus Robur
Vogelkirsche	Prunus Avium
Holländische Linde	Tilia x intermedia
Kaiserlinde	Tilia x intermedia ‚Pallida‘

9.2 Auf der an das Reine Wohngebiet im Südosten angrenzenden Privaten Grünfläche - Grünanlage - ist entlang des Wirtschaftsweges eine zweireihige Hecke mit 1 Strauch je Quadratmeter zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist zulässig.

Für die Hecken und Gehölzpflanzung sind ausschließlich Arten der Pflanzliste A zulässig.

9.3 Pflanzliste A

Sträucher:

Bluthartriegel	Cornus Sanguinea
Hasel	Corylus Avellana
Liguster	Ligustrum Vulgare
Schlehe	Prunus Spinosa
Feldahorn	Acer Campestre
Hundsrose	Rose Canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Wolliger Schneeball	Viburnum Lantana
Weißdornarten	Crataegus

Bäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe:

Spitzahorn	Acer Platanoides
Bergahorn	Acer Pseudoplatanus
Buche	Fagus Sylvatica
Hainbuche	Carpinus Betulus
Traubeneiche	Quercus Petraea
Stieleiche	Quercus Robur
Vogelkirsche	Prunus Avium

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE REGELUNGEN AUFGENOMMEN ALS FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 81 HBO UND § 51 ABS. 3 HWG

1. Gebäudesockel § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Gebäudesockel (Oberkante Decke Kellergeschoss) dürfen an jeder Stelle der Gebäude nicht höher als 0,30 Meter aus dem anstehenden Gelände herausragen.

Folgende Ausnahmen sind zulässig:

- Bei Hanglagen darf die Sockelhöhe maximal 1,40 Meter betragen.

2. Dachausbildung § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

2.1 Es sind als Dachformen nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20 Grad Dachneigung zulässig. Die Errichtung eines Dachgeschosses als Staffelgeschoss ist zulässig. Innerhalb von Hausgruppen sind die Dachformen untereinander abzustimmen.

2.2 Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind zu begrünen (Ausgleichsmaßnahme). Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

2.3 Kniestockhöhen sind auf das konstruktiv notwendige Maß zu beschränken. Die Kniestockhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwände von Staffelgeschossen gelten nicht als Kniestock, ebenso nicht die Firstlinien von Pultdächern und Flachdächern (Dachneigung bis 10 Grad).

2.4 Gebäudevorsprünge, Erker und Fassadeneinschnitte dürfen maximal 2,0 Meter tief sein. Sie müssen mindestens 2,0 m von den Gebäudeecken entfernt sein.

3. Fassaden § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

3.1 Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten.

3.2 Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind bevorzugt zu verwenden; asbesthaltige Materialien sind ausgeschlossen, ebenso Materialien, die normaler Weise der Dacheindeckung dienen.

3.3 Fensterlose Wandflächen mit über 35 m² Größe, fensterlose Wände Brandwände und Hofmauern sind mit Wandbegrünung zu versehen. Es ist *eine Pflanze je zwei Metern Wandlänge* zu pflanzen.

Es sind Pflanzen der Arten zu verwenden wie:

(für Südseiten:)

Waldrebe	Clematis Vitalba
Geißblatt	Lonicera Var.
Wilder Wein	Parthenocissus Quinquifolia
Selbstklimmender Wein	Parthenocissus Tric. Veitchii
Knöterich	Polygonum Aubertii

(für Nordseiten:)

Efeu	Hedera Helix
Pfeifenwinde	Aristolochis Durior

4. Stellplätze § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

4.1 Für Carports sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10 Grad zulässig.

4.2 Die Gestaltung von Carports im Baugebiet muss bezüglich Materialwahl, Konstruktionsweise und Größe einheitlich erfolgen.

5. Einfriedungen

§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

- 5.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 0,90 Meter in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 Meter in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen maximal 1,50 Meter hoch sein.
- 5.2 An Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Flächen grenzen sind offene Einfriedungen und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 Metern zulässig.
- 5.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Ebenso Einfriedungen mit gefährlichem oberem Abschluss, wie z.B. Pfeilspitzen.
- 5.4 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

6. Grundstücksfreiflächen

§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

- 6.1 Im „Reinen Wohngebiet“ sind mindesten 60 Prozent der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Garten anzulegen und zu unterhalten.

Mindestens 20 Prozent der vorgenannten Fläche sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist je m² ein Strauch zu pflanzen.

- 6.2 Die Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze bzw. zwischen den Gemeinschaftsstellplätzen und vorderer Baugrenze sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Stellplätze für Abfallbehälter sowie den zulässigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubgehölze der folgenden Arten zu pflanzen:

Bäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe:

Spitzahorn	Acer Platanoides
Bergahorn	Acer Pseudoplatanus
Buche	Fagus Sylvatica
Hainbuche	Carpinus Betulus
Traubeneiche	Quercus Petraea
Stieleiche	Quercus Robur
Vogelkirsche	Prunus Avium

Kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm:

Apfeldorn	Crataegus X 'Carrierei'
Pflaumendorn	Crataegus Prunifolia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus x intermedia
Zierapfel	Malus Spec

Sträucher:

Bluthartriegel	Cornus Sanguinea
Hasel	Corylus Avellana
Liguster	Ligustrum Vulgare
Schlehe	Prunus Spinosa
Feldahorn	Acer Campestre
Hundsrose	Rose Canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Wolliger Schneeball	Viburnum Lantana
Weißdorn-Arten	Crataegus

Spec.

6.3 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür gut wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht eine besondere Nutzung der Fläche eine andere Befestigung notwendig macht. Folgende Flächen sind, soweit eine Befestigung überhaupt erforderlich ist, ausschließlich mit gut wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen:

- PKW-Stellplätze, auch die befahrbaren Flächen von Carports
- Spielplatzflächen
- Wege innerhalb der privaten Grünflächen
- Wäschetrockenplätze

7. **Stellplätze für Abfallbehälter**

§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune u.ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B.: Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss bei Großraummülltonnen mindestens 1,60 Meter betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

8. **Heizungsarten**

§ 81 Abs. 2 HBO

8.1 Das Baugebiet muss über ein Fernwärmenetz an das Heizkraftwerk angeschlossen werden.

8.2 Im Baugebiet wird das Betreiben von offenen Kaminen als Zusatzheizung ausgeschlossen.

C. HINWEISE

1. **Niederschlagswasser**

Im Durchführungsvertrag werden Maßnahmen zum Wasserhaushalt (Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser) getroffen.

2. **Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeitung zu Tage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, 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 mit den Erdarbeiten betrauten sind entsprechend zu belehren.

3. **Eine Baugrunduntersuchung wird empfohlen.**

4. **Veränderungen der Oberfläche**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 1,50 Meter Höhe zulässig. Ein 2,0 Meter breiter Streifen entlang der Nachbargrenze muss in einer der natürlichen Geländeform angepassten Lage bleiben. Ausnahmen, besonders zur Straße hin, können zugelassen werden.

5. **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.

6. **Ordnungswidrigkeiten**

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

(Rechtsgrundlage § 213 BauGB)