

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SAUERLAND – 6. ÄNDERUNG - ZENTRUM UND LANGEOGER STRASSE“ IM ORTSBEZIRK DOTZHEIM

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 1993.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- 1.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.3 Im Mischgebiet (MI) ist oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnen zulässig.

1a Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1a.1 Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur GRZ 0,9 überschritten werden.
- 1a.2 Im Allgemeinen Wohngebiet am Marktplatz Sauerland darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur GRZ 0,7 überschritten werden.

2. Garagen (§ 12 und 21a BauNVO)

Die in das Erdgeschoss von Gebäuden eingebauten Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächen unberücksichtigt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) können bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.
- 3.2 Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Hinzurechnung von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen zu den Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau (§ 21a (2) und (5) BauNVO)

- 4.1 Der Grundfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
- 4.2 Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeroberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- 4.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke sind die jeweiligen Flächenanteile an Privatwegen, die im Baugebiet liegen, mizurechnen (§19 (3))

BauNVO).

5. Höhenlage – baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

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

6. Sozialer Wohnungsbau (§ 9 (1) 7 BauGB)

In dem geplanten neuen Wohngebiet soll überwiegend im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues, Geschosswohnungsbau errichtet werden. Geplant ist eine Wohnungsmenge von 85 % Geschosswohnungsbau und zu 15 % Reihen- oder Doppelhausbau.

7. Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostationen)

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

8. Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen

Soweit der Bebauungsplan Stellplätze außerhalb des Hauptbaukörpers vorsieht, ist die Errichtung von Garagen unzulässig. Genehmigt werden können offene Carports.

9. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zwecksbestimmungen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

9.1 Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge oder als wassergebundene Decke wasserdurchlässig auszubauen.

9.2 Mindestens alle 3 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer Baumscheibe von 6 - 12 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit einheimischen Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Es sind Bäume der Arten wie:

Großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm:

Spitzahorn	- Acer Platanoides
Traubeneiche	- Quercus Petraea
Stieleiche	- Quercus Robur
Holländische Linde	- Tilia Intermedia
Kaiserlinde	- Tilia Pallida

Kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm:

Apfeldorn	- Crataegus X' Carrierei'
Pflaumendorn	- Crataegus Prunifolia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus Intermedia
Zierapfel	- Malus Spec.

zu pflanzen.

- 9.3 Die Straßen sowie die Busspur sind versiegelt auszubauen. Die Busspur darf im Einrichtungsverkehr eine Breite von 3,50 m sowie im Zweirichtungsverkehr 6,50 m nicht überschreiten. Sammel- und Anliegersammelstraßen mit Busbegegnung dürfen eine Breite von 6,50 m, reine Anliegersammelstraßen eine Breite von 5,50 m nicht überschreiten.
- 9.4 Fuß- und Radwege, mit Ausnahme der Straßenbegleitenden, sind versickerungsfähig auszubauen. Die max. Breite darf 3,25 m nicht überschreiten.
- 9.5 Reine Wirtschafts- und Fußwege dürfen eine max. Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind unversiegelt (Hauptwegeverbindungen als wassergebundene Decke, Nebenverbindungen als Graswege) auszubauen und beidseitig mit mindestens 0,5 m breiten Krautstreifen auszubilden. Vorhandene Wirtschaftswege sind als Graswege zu erhalten. Krautsäume sind maximal zweimal pro Jahr, nicht vor Juli zu mähen. Das Schnittgut ist nach Abtrocknung abzufahren.
- 9.6 Zwischen den Baublöcken, im Wechsel mit den Stichstraßen bzw. im Wechsel zwischen Busspur, der Föhrer Straße, der Amrumer Straße und der Juister Straße sind private Fußwege herzustellen, die der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden. Sie sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.
- 9.7 Der Markt- und Festplatz ist mit einer wassergebundenen Decke auszubauen. Stellplätze sind nicht zulässig.

10. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

10.1.1 Die öffentliche Grünfläche entlang der Busstraße ist mit Sitz- und Ruhebereichen, Pergolen, Freiluftschach sowie Brunnen zu gestalten. Natürliche Baustoffe, wie Holz und Stein sind zu verwenden.

10.1.2 Die öffentliche Grünfläche entlang der Busstraße ist extensiv zu pflegen. In den intensiver genutzten Bereichen sind Rasenflächen zulässig, ansonsten sind Wiesen anzulegen. Die südwestlich entlang der Busstraße verlaufenden öffentlichen Grünflächen sind auf 40 % der Fläche mit standortgerechten naturnahen Sträuchern zu bepflanzen. Je m² der im vorherigen Satz bezeichneten Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Die nordöstlich entlang der Busstraße verlaufenden öffentlichen Grünflächen sind auf 20 % der Fläche mit standortgerechten naturnahen Sträuchern zu bepflanzen. Je m² der im vorherigen Satz bezeichneten Flächen ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

Alle unter 10.1.2 genannten öffentlichen Grünflächen sind mit Pflanzen der folgenden Arten zu bepflanzen:

Bäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm:

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

Vogelkirsche - Prunus Avium

Sträucher:

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

Daneben können bis zu 20 % der folgenden Arten verwendet werden:

Sträucher:

Sommerflieder	- Buddleia Davidii
Kornelkirsche	- Cornus Mas
Heckenkirsche	- Lonicera Xylosteum
Flieder	- Syringa Vulgaris
Salweide	- Salix Caprea
Mahonie	- Mahonia Aquifolium
Spierstrauch	- Spiraea In Arten
Rosen	- Rosa In Arten
Brombeere	- Rubus Fruticosus
Alpenjohannisbeere	- Ribes Alpinum

11. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- 11.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungnetz in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten oder auf dem Grundstück zu versickern. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen.
- 11.2 Entnahme von Wasser als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist aus den Zisternen bzw. Rückhaltebecken zulässig.
- 11.3 Für die Errichtung o. a. Anlagen ist ein baurechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Von § 5 (Befreiung von Anschlusszwang) der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden kann nach Prüfung des Antrages auf Errichtung einer Zisterne bzw. Rückhalteanlage durch das jeweils zuständige Amt Gebrauch gemacht werden. Für den Bau einer Versickerungsanlage ist die Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
- 11.4 Die Errichtung von Zisternen bzw. Rückhaltebecken darf bei der Bemessung der öffentlichen Entwässerungsanlagen nicht mengenreduzierend in Ansatz gebracht werden.
- 11.5 Eine Verbindung von Regenwasser- und Trinkwasserleitungen ist verboten. Innerhalb der Häuser müssen die verschiedenen Leitungssysteme farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden.

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

- 12.1 Die im Plan dargestellten Anpflanzungen sind entsprechend der jeweiligen Artenliste herzustellen und zu unterhalten.
- 12.2 Abgestorbene Baume und Sträucher sind zu ersetzen. Neuanpflanzungen bzw. Ergänzungen abgestorbener Gehölze sind nur durch standortgemäße Bäume und Sträucher möglich. Die Neuanpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sollen naturnah erfolgen.
- 12.3 Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des 'Bund Deutscher Baumschulen (BdB)' entsprechen und mindestens zweimal verpflanzt sein. Die Sträucher sollten eine Mindestgröße von 80 cm haben, Junggehölze als ein- bis zweijährige Sämlinge.
- 12.4 Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
- mindestens je 100 m² Pflanzfläche 1 Laubbaum (auch Obstbaum)
 - mindestens je 1 m² Pflanzfläche 1 Strauch
 - mindestens je 1 m² Pflanzfläche 3 – 4 Junggehölze.
- 12.5 Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden, der Bodencharakter ist nicht zu verändern. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig.
- 12.6 Mindestens 80 % der Neuanpflanzungen müssen einheimische Pflanzen sein. Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtpflanzung soll nicht mehr als 10 % betragen.
- 12.7 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Arten wie:

Bäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm:

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

Sträucher:

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

zu bepflanzen. Je Quadratmeter der Fläche nach Satz 12.1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Innerhalb der Kernzone sind Bäume, in der Mantelzone Sträucher, anzupflanzen. Entlang des Gehölzrandes, der ausgebuchtet anzulegen ist, ist ein 3 m breiter Krautsaum zu entwickeln und zu erhalten.

- 12.8 Für die Bepflanzung der Straßen und Parkplätze sind folgende Arten zu verwenden:

Großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm (Sylter Straße, Langeooger Straße, Busstraße):

Spitzahorn	- Acer Plantanoides
Traubeneiche	- Quercus Petraea
Stieleiche	- Quercus Robur
Holländische Linde	- Tilia Intermedia
Kaiserlinde	- Tilia Pallida

Kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm (in den Stichstraßen):

Apfeldorn	- Crataegus X' Carrierei'
Pflaumendorn	- Crataegus Prunifolia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus Intermedia
Zierapfel	- Malus Spec

- 12.9 Die Bäume entlang des Festplatzes sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge und Kerbebetrieb zu schützen.

13. Zuordnung der Ausgleichsflächen

- 13.1 Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Sauerland“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen in Anteilen auch dem Ausgleich i. S. d. § 1a BauGB für das Plangebiet der 6. Änderung. Der Ausgleich erfolgt durch die auf den gekennzeichneten Flächen nach § 9 (1) Nr. 15, 20, 25a BauGB festgesetzten Inhalte.

- 13.2 Aus den o.g., außerhalb der Bau- und Straßenflächen liegenden, aus Mitteln der Landeshauptstadt Wiesbaden vorfinanzierten Ausgleichsflächen werden den Flächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe stattfinden, Teilflächen zugeordnet.

Auf Grund der „Satzung zur Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge nach §§ 135a – 135c BauGB für die Landeshauptstadt Wiesbaden“ werden für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen durch die Landeshauptstadt Wiesbaden auf den zugeordneten Ausgleichsflächen Kostenerstattungsbeiträge erhoben. Abweichend von § 3 der Satzung werden die erstattungsfähigen Kosten nach Ausgleichsabgabenverordnung ermittelt:

Für die Baugrundstücke beträgt der Ausgleichsbeitrag, gemessen an der zulässigen Grundfläche (0,6 – einschließlich der Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) 4,45 € je m² der Baugrundstücks. Ist für das Gebäude eine extensive Dachbegrünung festgesetzt und wird diese ausgeführt, entfällt der Ausgleichsbetrag, da der Eingriff voll ausgeglichen wird.

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 1 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN VOM 28.01.1977

1. Gebäudesockel

Gebäudesockel (Untergeschosse) dürfen an jeder Stelle der Gebäude nicht höher als 0,30 m aus dem anstehenden Gelände herausragen. Ausnahmen sind bei Hanglagen zulässig, hier darf die Sockelhöhe max. 1,40 m betragen.

2. Anordnung der Geschossebenen

Die Geschossebenen sind entsprechend des Geländeverlaufs anzuordnen; größeren Höhenunterschieden ist durch versetzte Geschossebenen Rechnung zu tragen.

3. Geländeneigung

Durch Geländeneigung bedingte Höhenversprünge innerhalb von Baukörpern sollen über den/die Baukörper gleichmäßig verteilt werden.

4. Dachausbildung

4.1 Gebäude sind mit einem Sattel- oder Walmdach oder einem Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis maximal 20 Grad Neigung auszuführen. Die Dachneigung darf 35 bis 42 Grad betragen; dabei sind die Dachneigungen innerhalb einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen. Auf dem „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ sind auch flacher geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Die Firstlinien, von zueinander geneigten Dachflächen, müssen in einer Linie zu liegen kommen. Sie dürfen jedoch max. 1 m in der Höhe versetzt sein.

4.2 Die Dacheindeckung darf nur aus natürlichen Materialien oder aus eingefärbten künstlichen Dachplatten in den der landschaftlichen Situation angepassten Farbtönen braun, braunrot und schiefergrau ausgeführt werden.

4.3 Innerhalb einer Gebäudegruppe (jeweils sowohl Wohngebäude wie Garagen) sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

4.4 Ausbebaute Dächer können mit einem Kniestock (Drempel) von max. 75 cm Höhe ausgeführt werden.

4.5 Gauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte zur Belichtung sind zulässig. Sie sollen in Größe und Ausführung innerhalb der Baukörper einheitlich gestaltet sein und dürfen den First nicht durchbrechen.

4.6 Gebäudevorsprünge, Erker und Fassadeneinschnitte sind zulässig. Sie dürfen max. 1,2 m tief sein und max. $\frac{1}{4}$ der Gebäudebreite einnehmen. Sie müssen mindestens 2,0 m von den Ecken entfernt sein.

Gebäudevorsprünge, Erker und Fassadeneinschnitte sind in der Höhe mit der Flucht der Hauptdachfläche begrenzt und in gleicher Neigung abzudecken. Die Ausführung

in Farbe und Material soll der Hauptdachfläche entsprechen. Erker im Fassadenbereich sind möglichst (insbesondere Glasvorbauten) in der der Hauptdachfläche entsprechenden Neigung abzuschließen.

- 4.7 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind flächendeckend zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen sollten für die Bepflanzung eine Gesamtaufbauhöhe von mindestens 15 cm für Drainschicht, Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht ausweisen.
- 4.8 Die Dachflächen (Flachdächer und geneigte Dächer bis 20 % Neigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist. Dabei sind mindestens 80 %, ausgenommen Flächen für technische Aufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.ä., der begrünbaren Dachfläche zu begrünen.

5. Fassaden

- 5.1 Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten.
- 5.2 Naturnahe Materialien, wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz, sind bevorzugt zu verwenden; asbesthaltige Materialien sind ausgeschlossen, ebenso Materialien, die normalerweise der Dacheindeckung dienen.
- 5.3 Fensteröffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen (Breite : Höhe zwischen 1 : 3 und 2 : 3), oder in stehenden Formaten zu gliedern.
- 5.4 Fensterlose Wandflächen über 20 m² Größe, Wände ohne Fenster, Brandwände und Hofmauern sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2 m. Es sind Pflanzen zu verwenden, der Arten wie:

für Südseiten:

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

für Nordseiten:

Efeu	- Hedera Helix
Pfeifenwinde	- Aristolochis Durior

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Für die Versorgungsanschlüsse ist je Gebäude ein Anschlussraum erforderlich. Inwieweit hierbei die Stellplatzfläche eingeschränkt wird, sollte vor Baubeginn zwischen dem Bauträger und der ESWE Versorgung AG abgesprochen werden.
- 6.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in Tiefgaragen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

- 6.3 Tiefgaragen sind unter den Wohnblöcken zu errichten. Sie dürfen auf den von den Stichstraßen abgewandten Seiten, max. 5,50 m über die Baulinien hinausragen.
- 6.4 Die Flächen auf den Tiefgaragen sind, bis auf die Zugänge, gärtnerisch anzulegen. Die Mindestschichthöhe für die Begrünung beträgt 60 cm. Zulässig sind: Mietergärten innerhalb der großen Innenhöfe, Pflanzflächen, Spielplätze, wassergebundene Decke. Die Zugänge dürfen gepflastert werden.

7. Einfriedungen

- 7.1 Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind Einfriedungen unzulässig. Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen bei den Einfamilien- und Reihenhäusern 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen max. 1,50 m hoch sein.
- 7.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.
- 7.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig, ebenso Einfriedungen mit gefährlichem oberem Abschluss, wie z. B. Pfeilspitzen.
- 7.4 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

8. Freiflächen der Flächen für den Gemeinbedarf

- 8.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens ein Anteil von 50 % als Freifläche von der Bebauung freizuhalten.
Es sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm (Sylter Straße, Busstraße):

Spitzahorn	- Acer Plantanoides
Traubeneiche	- Quercus Petraea
Stieleiche	- Quercus Robur
Holländische Linde	- Tilia Intermedia
Kaiserlinde	- Tilia Pallida

Bäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm:

Spitzahorn	- Acer Plantanoides
Bergahorn	- Acer Pseudoplatanus
Buche	- Fagus Sylvania
Hainbuche	- Carpinus Betulus
Traubeneiche	- Quercus Petraea
Stieleiche	- Quercus Robur
Vogelkirsche	- Prunus Avium

Kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm (in den Stichstraßen):

Apfeldorn	- Crataegus X' Carrierei'
Pflaumendorn	- Crataegus Prunifolia

Schwedische Mehlbeere	- Sorbus Intermedia
Zierapfel	- Malus Spec

Sträucher:

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

Sowie die folgenden, besonders Lärm mildernden Arten:

Sommerlinde	- Tilia Platyphyllos
Winterlinde	- Tilia Cordata
Holunder	- Sambucus Nigra

Zusätzlich bis zu 20 % der folgenden Arten:

Sommerflieder	- Buddleia Dacidii
Kornelkirsche	- Cornus Mas
Heckenkirsche	- Lonicera Xylosteum
Flieder	- Syringa Vulgaris
Salweide	- Salix Caprea
Mahonie	- Mahonia Aquifolium
Spierstrauch	- Spiraea in Arten
Rosen	- Rosa in Arteb
Brombeere	- Rubus Fruticosus
Alpenjohannisbeere	- Ribes Alpinum

Die nicht überbaubare Grundstücksfreifläche der Gemeinbedarfsflächen ist zu 50 % gärtnerisch anzulegen. Davon sind 50 % naturnah zu gestalten. Rasenflächen sind als Extensivwiese (max. 4-malige Mahd/Jahr) anzulegen.

- 8.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) ist mindestens ein Anteil von 60 % als Freifläche von Bebauung freizuhalten. Die nicht überbaubare Grundstücksfreifläche ist zu 80 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Davon sind 30 % naturnah zu gestalten, 50 % der Rasenfläche sind als Extensivwiesen (max. 4-malige Mahd/Jahr) anzulegen. Es sind Pflanzen der folgenden Arten zu verwenden:

Bäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm

Spitzahorn	- Acer Plantanoides
Bergahorn	- Acer Pseudoplatanus
Buche	- Fagus Sylvatica
Hainbuche	- Carpinus Betulus
Traubeneiche	- Quercus Petraea
Stieleiche	- Quercus Robur

Sträucher:

Bluthartriegel	- Cornus Sanguinea
Hasel	- Corylus Avellana
Schlehe	- Prunus Spinosa
Feldahorn	- Acer Campestre
Hundsrose	- Rosa Canina
Weißdorn-Arten	- Crataegus Spec.
Sommerflieder	- Buddleia Dacidii
Kornelkirsche	- Cornus Mas
Flieder	- Syringa Vulgaris
Salweide	- Salix Caprea
Mahonie	- Mahonia Aquifolium
Spierstrauch	- Spiraea in Arten
Rosen	- Rosa in Arteb
Brombeere	- Rubus Fruticosus
Alpenjohannisbeere	- Ribes Alpinum

- 8.3 Die Wegeflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unversiegelt anzulegen.
- 8.4 Nebenanlagen sind auf den Flächen für den Gemeinbedarf nicht zulässig.
- 8.5 Die öffentlichen Gebäude müssen mit Nistgelegenheiten wie Niststeinen, -kästen oder künstlichen Schwalbennestern versehen werden.

9. Grundstückfreiflächen

- 9.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der gemäß der Grundflächenzahl (§§ 17 + 19 BauNVO) nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 20 % der Grünfläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je Quadratmeter ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.
- 9.2 Es wird besonders darauf hingewiesen, dass nach § 8 HBO grundsätzlich alle real nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, soweit sie nicht nachweislich für andere Nutzungen erforderlich sind.
- 9.3 Bestandteil der Grünflächen sind neben den Kinderspielplätzen auch Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Teil der Grünfläche.
- 9.4 Vorgärten
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind, außer den Zugängen, Zufahrten, ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubgehölze der Arten wie:

Bäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm:

Spitzahorn	- Acer Plantanoides
Bergahorn	- Acer Pseudoplatanus
Buche	- Fagus Sylvatica
Hainbuche	- Carpinus Betulus

Traubeneiche	- Quercus Petraea
Stieleiche	- Quercus Robur
Vogelkirsche	- Prunus Avium
Holländische Linde	- Tilia Intermedia
Kaiserlinde	- Tilia Pallida

Kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm:

Apfeldorn	- Crataegus X' Carrierei'
Pflaumendorn	- Crataegus Prunifolia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus Intermedia
Zierapfel	- Malus Spec.

Sträucher:

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

zu pflanzen.

9.5 Herstellungspflicht

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

9.6 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigungen von Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist (§ 10 (1) HBO). Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zwecksbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

Folgende Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke):

- Pkw-Stellplätze
- Garagenzufahrten
- Spielplatzflächen
- öffentliche Wege, soweit nicht straßenbegleitende Bürgersteige
- Wege innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Wäschetrockenplätze

9.7 Stellplätze für Abfallbehälter

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

10. Spielplätze

- 10.1 Die innerhalb der Wohnblöcke anzulegenden Kinderspielplätze für Kinder bis 5 Jahre sind als Wiese oder Spiellandschaft mit natürlichen Materialien wie Sand, Holz und Stein zu gestalten. Es sind bevorzugt Holzspielgeräte zu verwenden.
- 10.2 Bei den Kinderspielplätzen im Bereich der Mehrfamilienhäuser, ist bei Bemessung der empfohlenen maximalen Entfernung von der Wohnung sowie der Mindestgröße, DIN 18034 'Spielgeräte an Wohnanlagen' anzuwenden. Der Bauträger muss die Spielplätze entsprechend den Vorgaben anlegen und ordnungsgemäß pflegen.

11. Veränderung der Oberfläche

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 2,50 m Höhe zulässig. Ein 2,00 m breiter Geländestreifen entlang der Nachbargrenze muss in einer der natürlichen Geländeform angepassten Lage bleiben. Ausnahmen, besonders zur Straße hin, können zugelassen werden.

Für alle Baumaßnahmen im gesamten Gelände gilt, dass der Erdaushub nicht abgefahren werden darf.

12. Sicherung von Oberboden

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.

Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt.

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

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

14. In den Baugebieten wird das Betreiben von offenen Kaminen als Zusatzheizungen ausgeschlossen.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Meldung von Bodendenkmälern. Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.

2. Baugrunduntersuchung

Eine Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

3. Trinkwasser-Druckanlagen

Ab einer Geländehöhe von 160 m über NN ist der Einbau von Trinkwasser-Druckanlagen bei Gebäuden mit mehr als 2 Geschossen vorzusehen.

4. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sofern im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizölanlagen, Kälteanlagen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksyste me vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und der Anlagenverordnung-VAwS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

5. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Gem. § 51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (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.

Dem Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Eine Versickerung kann dann zugelassen werden, wenn nachweisbar sichergestellt ist, dass eine schadlose Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist und Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen sind.

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

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 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.