

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf „Oberer Wingertsweg / Belzbachweg – 1. Änderung“ in Dotzheim

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, § 19 Abs.3 + 4 , § 21a Abs. 2 BauNVO)

Im Planungsbereich darf das festgesetzte Maß der Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO) können die Flächen der gemeinschaftsanlagen als Ausnahme anteilmäßig hinzugerechnet werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In dem stark hängigen Gelände wird für 2-geschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser eine max. Traufhöhe von 6,50 m über mittlerer natürlicher Geländeoberkante festgesetzt.

5. Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

5.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzte Flächen zulässig.

Soweit im Bebauungsplan Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt sind, können hier auch zusammenhängende Garagen (keine Einzelgaragen) zugelassen werden. Carports sind möglich.

5.2 Flachdachgaragen sind mit mindestens 10 cm Substrat abzudecken und zu begrünen. Geeignete Pflanzen sind u. a. Sedum und Sempervivumarten, nepeta, Salvia, Hypericum calycinum, Hedera helix. Darüber hinaus Sukzessionswuchs.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fuge, Verbundpflaster oder als wassergebundene Decke wasserdurchlässig auszubauen.

6.2 Erschließungswege und Wirtschaftswege sind versickerungsfähig auszubauen.

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die vorhandene Kanaltrasse in der öffentlichen Grünfläche – Grünanlage an der Wilhelm-Leuschner-Straße darf nicht mit tiefwurzelndem Gehölz überpflanzt werden.

8. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschließlich Dachgauben und Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichteten Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten, um es als Brauchwasser z. B. zur Gartenbewässerung, nutzen zu können. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen.

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

9.1 Öffentliche Grünflächen – Grünanlage –

Die öffentliche Grünfläche – Grünanlage ist zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandener Gehölzbestand ist, soweit er nicht durch Erschließungs- oder sonstige Baumaßnahmen betroffen wird, nach Möglichkeit in das Bepflanzungskonzept zu integrieren.

Erholungseinrichtungen wie Ruhebänke und Sitzgruppen sind zulässig.

Wege- und Platzflächen innerhalb der Grünanlage sind mit einer wassergebundenen Decke auszuführen. Aus gestalterischen Gründen bzw. aufgrund der topografischen Verhältnisse sind Aufschüttungen oder Abgrabungen bis 1,0 m zulässig. Zur Abschirmung gegenüber Wohnbauflächen sind Geländemodellierungen über anstehendem Gelände bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

9.2 Private Grünflächen – Freizeitgärten –

Das Anpflanzen von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen ist nicht zulässig.

Die Grundstücksrichtgröße beträgt ca. 250 m².

Je Grundstück kann eine nicht unterkellerte Schutzhütte aus naturbelassenem Holz, lasiert oder imprägniert ohne Feuerstätte mit max. 15 m³ umbauten Raum errichtet werden. Die Firsthöhe der Schutzhütte darf 2,50 m nicht überschreiten.

Die Schutzhütten sind in einem Abstand von mindestens 3 m von den erschließenden Wegen zu errichten. Zu den Nachbargrundstücken ist ein Bauwuch von mindestens 3 m einzuhalten. Der Standort der Hütte ist dabei den topografischen Verhältnissen so anzupassen, dass sie optisch möglichst wenig in Erscheinung tritt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem für die Schutzhütten unbedingt erforderlichen Umfang zulässig. Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind nur auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Kleingewächshäuser und Kleintierställe sind nicht zulässig.

Weitere feste Bauten, wie Grillkamine etc. sind ebenfalls nicht zulässig.

Die Gärten können mit offenen Einfriedungen aus Holzpfosten ohne Betonsockel mit verzinktem Maschen- drahtgeflecht von max. 1,50 m Höhe oder freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen unter Beach- tung der gesetzlichen Mindestabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz eingezäunt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Befestigungen von Gartenflächen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie dürfen nur mit wasserdurchlässigen Baustoffen hergestellt werden.

Eine Entsorgung mit Kanal erfolgt nicht. Notwendige Toilettenanlagen sind in die Schutzhütten zu integrieren. Sie sind als Trockentoiletten zugelassen. Eine Versickerung menschlicher Abgänge ist untersagt.

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind zur optischen Abschirmung und zur besseren Einbindung Bäume und Sträucher wie folgt zu pflanzen:

pro 150 m² ein Baum (Stammumfang 18-20 cm) der Arten wie:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avicum
Stieleiche	- Quercus robur
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata

pro m² ein Strauch der Arten wie:

Sommerflieder	- Buddleia davidii
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus oxyacantha
Liguster	- Ligustrum vulgare „Atrovirens“
Heckenkirschen	- Lonicera xylosteum
Schlehe	- Prunus spinosa
Salweide	- Salix caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Woll. Schneeball	- Viburnum lantana.

Auf den festgesetzten Standorten sind in Pflanzgruben von mind. 1 x 1 m Tiefe Bäume der Pflanzenliste mit durchgehendem Leittrieb (durch die Terminale gezogen) und einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden, Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig.

Alle Gehölze müssen den Qualitätskriterien der Bundes deutscher Baumschulen (BdB) e. V. entsprechen. Es sind Sträucher und Mindestqualitätsanforderungen (2 x verpflanzt, 100/150cm) zu verwenden.

Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und geneigten Dächern bis 20° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 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 Dachflächen zu begrünen.

11. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Bäume und Sträucher, die sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern befinden, sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Können aus zwingenden Gründen Gehölze nicht erhalten werden, sind als Ersatz an dieser oder anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume und Sträucher (entsprechend der Pflanzliste) anzupflanzen. Absterbende Bäume und Sträucher sind wertgleich zu ersetzen.

II. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.12.1993

1. Reihenhäuser

Gebäude einer Reihenhauszeile sind in Form, Höhe, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

2. Gebäudesockel

Gebäudesockel dürfen im Eingangsbereich nicht höher als 0,30 m aus dem anstehenden Gelände herausragen.

3. Anordnung der Geschossebenen

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

4. Dachausbildung

4.1 Satteldächer

Die Dachneigung darf 35 bis 42 Grad betragen. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind gegenseitig versetzte Pultdächer bei versetzten Geschossebenen möglich.

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 Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

4.4 Ausgebaute Dächer können mit einem Kniestock (Drempel) von max. 60 cm Höhe ausgeführt werden.

4.5 Gauben sind zulässig. Sie sollen in Größe und Ausführung innerhalb der Baukörper einheitlich gestaltet sein (siehe auch Wiesbadener Bausatzung).

5. Fassaden

Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten.

5.1 Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind bevorzugt zu verwenden; asbesthaltige Materialien, die normalerweise der Dacheindeckung dienen, sind ausgeschlossen.

5.2 Fensteröffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen (Breite : Höhe zwischen 1 : 3 und 2 : 3), oder in stehenden Formaten zu gliedern.

5.3 Je 20 m² fensterlose Wandfläche ist ein Stück Selbstklimmer wie Panthenocissus – Arten (Wilder Wein) oder 3 Stück Herera helix (Efeu) zu pflanzen.

An Rankgerüsten:

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde),
- Clematis-Arten,
- Lonciera-Arten,
- Polygonum aubertii (Schlingenknocherich).

6. Gestaltung der Grundstücksfreifläche

6.1 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Je Grundstück mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 16/18 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, der Arten wie:

Feldahorn	- Acer campestre
Baumhasel	- Corylus colurna
Scharlachdorn	- Crataegus coccinea
Eberesche	- Sorbus aucuparia

6.2 Im Bereich der Vorgärten werden Stellplätze für PKW's nicht zugelassen.

6.3 Bepflanzungen der zu begrünenden Flächen. Unabhängig vom Vorgarten sind je angefangene 500 m² mindestens 1 großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Nußbaum	- Juglans regia
Vogelkirsche	- Prunus avium
Winterlinde	- Tilia cordata

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder 2 kleinkronige Laubbäume der unter 6.2 genannten Baumarten mit einem Stammumfang von 14/16 cm gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

20 % der zu begrünenden Fläche sind mit standortgerechten Sträuchern (1 Stück pro m²) zu bepflanzen und zu unterhalten.

Es wird empfohlen, u. a. auch Insektenfutterpflanzen, wie Schmetterlingsstrauch (Buddleia davidii), Salweide (Salix caprea), Strauchrosen und Stauden zu pflanzen.

7. Herstellungspflicht

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

8. Befestigung der Grundstücksfreiflächen

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

9. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sie sind gegebenenfalls mit ortsfesten Anlagen (Mauer, Zäune u. ä.) und geeigneten immergrünen Laubgehölzen (z. B. Liguster, 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. Im übrigen sind die Vorschriften der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten.

10. Einfriedungen

Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 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 bis 2,0 m Höhe sind zulässig.

Zur Begrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis 2,0 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

11. Ausnahmen

Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen (§ 31 Abs. 1 BauGB und § 68 Abs. 1 und Abs. 2 HBO) können gewährt werden, wenn

- erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen,
- die Geländeverhältnisse oder
- das Wohl der Allgemeinheit es erfordert, oder
- damit eine unabsichtliche Härte gegenüber Einzelnen vermieden werden soll.

III. Hinweise

1. Freiflächenplan

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch den mit Bauvorlagenverordnung vorgeschriebenen Freiflächenplan.

2. Baumschutzsatzung

Auf die Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes der Landeshauptstadt Wiesbaden wird besonders hingewiesen.

3. Schutz besonderer Lebensräume

Nach § 22 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) ist es u. a. verboten, Hecken, Gebüsch, Wiesen usw. abzubrennen oder dort durch das Ausbringen von Stoffen die Pflanzen- und Tierwelt erheblich zu beeinträchtigen und landschaftsprägende Hecken, Gebüsch, Feld- und Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

4. Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind bereits stein- und römische Fundstellen nach § 19 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden, Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung (§ 20 Abs. 3 HDSchG) zu schützen.

5. Hangrutschgebiet

Aus ingenieurgeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass hangabwärtige Teile des Plangebietes instabil sind (Hangbewegungen).

Unmittelbar an den geplanten Gebäudestandorten fehlen jedoch sichtbare Hinweise auf Hangkriechen.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 82 Abs. 1 Nr. 19 der Hess. Bauordnung handelt, wer den zuvor genannten Regelungen nicht innerhalb der gesetzten Frist nachkommt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 82 Abs. 3 Hess. Bauordnung geahndet werden.