

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Auf der Heide - 3. Änderung“ in Wiesbaden-Dotzheim

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bau-
gesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung
(BauNVO) v. 1990

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

1.1 Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 Baunutzungsverordnung
Allgemeinen Wohngebieten auch als Ausnahme nicht
zulässig:

Betriebe des Beherbergungsbetriebes
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Anlagen für Verwaltungen
Gartenbaubetriebe
Tankstellen

1.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt bei Einzel- und
Doppelhäusern II.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare
Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen
Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Festsetzung
offene Bauweise (o) sind Einzelhäuser und Doppel-
häuser zulässig

2.2 Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen

(Erker, Hauseingänge, Treppenanlagen und Balkone)
um bis zu 2,0m überschritten werden.

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6

(BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit offener Bauweise (o) darf die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude maximal 2 betragen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit § 9(1) 25 a u. b BauGB

4.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

4.2 Im Abstand von je 3 ebenerdigen Stellplätzen ist ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste Ziffer 10.3.1, mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe je Baum muß mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheibe ist mit Bodendeckern und / oder Stauden zu bepflanzen. Der Stamm ist durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Die im Bereich der Stellplatzflächen bereits als zu erhaltend festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet.

4.3 Stellplatzflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen. Zulässig sind:

wasserdurchlässige Pflastermaterialien, die gemäß Herstellernachweis incl. Tragschicht übliche Bemessungsregeln aufnehmen wie:

Porensteine,
Splittfugenpflaster,
Ökosteine.
Befestigungsmaterialien mit mindestens 30%igem Vegetationsanteil,
wie:
Rasengittersteine,
Rasenfugenpflaster.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Aus technischen Erfordernissen ist eine Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Die Anzahl der Bäume in einer Straße darf dadurch nicht reduziert werden.

6.3 Pflanzlisten

6.3.1 Großkronige Bäume:

Spitzahorn - *Acer platanoides*
 Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
 Esche - *Fraxinus excelsior*
 Walnuß - *Juglans regia*
 Stieleiche - *Quercus robur*
 Eberesche - *Sorbus aucuparia*
 Speierling - *Sorbus domestica*
 Winterlinde - *Tilia cordata*
 Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*

6.3.2 Klein- und mittelkronige Bäume:

Feldahorn - *Acer campestre*
 Birke - *Betula pendula*
 Hainbuche - *Carpinus betulus*
 Zitterpappel - *Populus tremula*
 Vogelkirsche - *Prunus avium*
 Obstbäume

6.3.3 Sträucher:

Feldahorn - *Acer campestre*
 Hainbuche - *Carpinus betulus*
 Kornelkirsche - *Cornus mas*
 Hartriegel - *Cornus sanguinea*
 Haselnuß - *Corylus avellana*
 Eing. Weißdorn - *Crataegus monogyna*
 Weißdorn - *Crataegus laevigata*
 Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*
 Liguster - *Ligustrum vulgare*
 Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
 Stein-Weichsel - *Prunus mahaleb*
 Schlehe - *Prunus spinosa*
 Kreuzdorn - *Rhamnus catharticus*
 Hundsrose - *Rosa canina*
 Weinrose - *Rosa rubiginosa*
 Brombeere - *Rubus fruticosus*
 Salweide - *Salix caprea*
 Schw. Holunder - *Sambucus nigra*
 Traubenholunder - *Sambucus racemosa*
 Eibe - *Taxus baccata*
 Wol. Schneeball - *Viburnum lantana*
 Gem. Schneeball - *Viburnum opulus*

7. Ortssatzung nach § 19 Abs. 1 BauGB über die Begründung einer Genehmigungspflicht zur Teilung von Grundstücken in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen.

Die Teilung eines Grundstückes, das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf der Heide 3. Änderung“ liegt, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.

- B. Die auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Hess. Bauordnung (HBO) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Dotzheim 1996/3" gelten auch

weiterhin für diesen Geltungsbereich der 3.Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Heide".

C. Hinweise

Bodenbelastungen

Für den Planungsbereich "Auf der Heide" liegen mehrere umwelttechnische Gutachten vor. Bodenbelastungen, die zu einer Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 (3) BauGB führen, wurden nicht nachgewiesen. Jedoch konnten bereichsweise Schadstoffgehalte in Böden festgestellt werden, die im Sinne anderer Rechtsvorschriften (z.B. Abfallrecht) relevant sind und bei nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu beachten sind:

Bei Erdbaumaßnahmen sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen und ggf. Entsorgungs-/Verwertungsmaßnahmen festzulegen. Für Bereiche besonders sensibler Nutzungen (z.B. Kinderspielflächen, Nutzgärten, ect.) sind besondere Anforderungen bzgl. zulässiger Schadstoffgehalte im oberflächennahen Untergrund zu stellen. Relevante und jeweils aktuelle nutzungsbezogene Orientierungswerte für Schadstoffgehalte in oberflächennahen Böden sind heranzuziehen und zu berücksichtigen.