

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„VERLÄNGERTE WANDERSMANNSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK ERBENHEIM

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Hess. Bauordnung (HBO) vom September 2005 und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Nr. 6 BauNVO)

1.1 MI 1 - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 3 - 8 sowie Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 MI 2 - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störendes Gewerbe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2, Nr. 2 - 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 6 - 8 und Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Ausnahmen hiervon (§ 31 Abs. 1 BauGB)

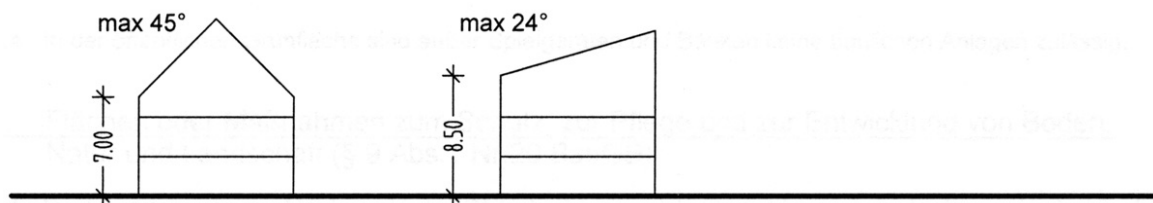
2.1 Gebäudehöhen

Folgende traufseitige Außenwandhöhen dürfen nicht überschritten werden:

Gebäude mit Satteldächern: 7,00 m

Gebäude mit Pultdächern: 8,50 m

Die Höhenangaben beziehen sich auf die im Mittel gemessene Oberfläche der erschließungstechnisch zugeordneten Straßen und Wege an der Grundstücksgrenze. Die Traufhöhe bezeichnet den traufseitigen Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut.



2.2 Ausnahmen von der zulässigen Grundflächenzahl GRZ

Bei Reihemittelhäusern ist die Überschreitung der GRZ/GFZ zulässig, wenn das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf den jeweiligen Baublock eingehalten wird.

3. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Unterschreitung der erforderlichen seitlichen Abstandsflächen ist aus städtebaulichen und gestalterischarchitektonischen Gründen zulässig. Das Mindestmaß von 3,0 m ist für jedes Grundstück einzuhalten.

4. Überbaubare Flächen der Doppel- und Reihenhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

4.1 Vortreten von Gebäudeteilen

Das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

4.2 Terrassen außerhalb überbaubarer Flächen

Die Baugrenze darf im MI 1 durch Terrassen um bis zu 4 m überschritten werden.
Die Terrassengröße außerhalb der überbaubaren Fläche darf 15 m² nicht überschreiten.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind im MI 1 nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO),

5.2 Stellplätze und Garagen sind im MI 2 grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 Abs. 1 BauGB).

5.3 Die Ein- und Ausfahrten der Grundstücke sind im MI 2 auf maximal 6,0 m Breite beschränkt, hier ist nur eine Ein- und Ausfahrt je Grundstück zulässig.

5.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind grundsätzlich zulässig.

6. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 In der Quartiersmitte ist eine öffentliche Parkanlage herzustellen.

6.2 Zur Begrünung sind Gehölze gemäß der Liste unter D „Hinweise“ des Bebauungsplanes zu verwenden.

6.3 Die öffentliche Grünfläche ist über die dargestellten Baumpflanzungen hinaus mit einer höhengestaffelten Eingrünung aus Laubbäumen und -sträuchern zu versehen, die mindestens 25% der Fläche ausmacht. Sträucher sind in einem Pflanzraster von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen. Die öffentliche Grünfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

6.4 In der öffentlichen Grünfläche sind außer Spielgeräten und Bänken keine baulichen Anlagen zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die Baumreihe an der Nordgrenze des Wirtschaftsweges ist mit Laubbäumen in der Baumschulgröße StU 16/18 herzustellen. Die Grundfläche ist mit einer extensiven Wiesenansaat zu versehen. Bäume und Wiese sind vom Eigentümer dauerhaft extensiv zu pflegen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die privaten Fußwege im Baugebiet werden mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit belastet.

8.2 Die privaten Anliegerstraßen werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorger (Stadtwerke Wiesbaden, Kabelnetzbetreiber, Deutsche Telekom, ELW) belastet.

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Im geplanten Baugebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 8 BauGB für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

9.2 Für die Räume, die dem dauernden Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), ist zusätzlich der Einbau schallgedämpfter Lüftungselemente vorzunehmen.

9.3 Bei Nachweis geringerer Lärmbelastung (z.B. günstigere Rahmenbedingungen) können entsprechend geringere Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt werden.

10. Bepflanzung der Grundstücksflächen und Teilen der baulichen Anlagen

10.1 Bepflanzung und Gestaltung

10.1.1 Im MI 1 ist je Grundstück ein Laubbaum (1. oder 2. Ordnung oder Obsthoch- oder Halbstamm) in einer Qualität StU 12/14 zu pflanzen und zu pflegen, die im Plan festgesetzten Bäume werden darauf angerechnet.

10.1.2 Im MI 2 ist je Grundstück ein Laubbaum in einer Qualität StU 12/14 zu pflanzen und zu pflegen, die im Plan festgesetzten Bäume werden darauf angerechnet.

10.1.3 Die im Plan festgesetzten Bäume sind in einer Qualität StU 12/14 zu pflanzen und zu pflegen. Sie werden auf die Fläche nach Ziffer 10.1.1 bzw. 10.1.2 angerechnet.

10.1.4 Für die Bepflanzung von Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

10.1.5 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, soweit dies für eine Nutzung der Fläche erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Dränpflaster, Rasenpflaster, Fugenpflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decke.

10.2 Teile baulicher Anlagen

10.2.1 Die Dächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

10.2.2 Zusammenhängende, geschlossene und/oder fensterlose Außenwandflächen mit einer Fläche von > 20 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen mit mindestens 1 Stück/m zu begrünen.

10.3 Sicherung der festgesetzten Pflanzungen

10.3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

11. Flächen oder Maßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB

Die festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme (Baumreihe entlang Wirtschaftsweg) an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs dient dem Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe. Die Maßnahme wird den bebauten Grundstücken des Plangebiets zugeordnet.

12. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1a BauGB)

Das Biotopwertdefizit aus dem Umweltbericht wird durch externe Maßnahmen in Zusammenhang mit dem Ökopunktekonto der Stadt Wiesbaden ausgeglichen. Die über das Ökopunktekonto der Stadt Wiesbaden vorzunehmenden Ersatzmaßnahmen werden den Grundstücken des Geltungsbereichs zugeordnet:

Gemarkung Erbenheim:

Flur 18

Flurstücke 192, 193, 194, 195, 190/3, 191/1, 196/1(tlw.), 198/24, 187(tlw.), 188(tlw.)

Flur 30

Flurstücke 3383/1, 3383/2, 3384/3, 3385/16 (tlw.)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB, §§ 6 und 81 Hess. Bauordnung (HBO)

1. Sockel

Die Höhe des Gebäudesockels (OKFFB EG) darf max. 0,80 m bezogen auf die erschließungstechnisch zugeordnete Straße bzw. Weg betragen.

2. Gestaltung

Im MI 1 sind Pult- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf bei Pultdächer max. 24° und bei Satteldächer max. 45° betragen. Untergeordnete Gebäudeteile können mit Flachdach ausgeführt werden.

Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen die einzelnen Häuser bezogen auf das jeweilige Baufenster einheitlich gestaltet sein, das gleiche Dachprofil aufweisen und in Material und Farbe auf einander abgestimmt sein.

Ausgenommen hiervon sind Dachgauben und Dacheinschnitte.

In MI2 sind Satteldächer zulässig. Die Mindestneigung beträgt 15°.

3. Müllbehälter

Die privaten Mülltonnen sind durch ortsfeste Stellwände aus Metall, Holz-, Mauer- oder Werkstein einzuhausen max. h=1,30m oder mit einer Heckenpflanzung (Liste der Gehölze s. Begründung zum Bebauungsplan) an mindestens zwei Seiten zu umgeben

4. Werbeanlagen

Im MI 1 sind keine Werbeablagen zulässig.

Im MI 2 sind alle Werbeanlagen genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG, maximal bis zu 5 m Höhe über Straßenniveau angebracht werden (EG-Bereich). Sie dürfen in ihrer Höhe 0,5 m und in ihrer horizontalen Abwicklung 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten; dies gilt auch für die Gesamtabwicklung mehrerer Anlagen.

Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufenstern befestigt werden, und dabei mehr als 25% der Schaufensterfläche einnehmen.

Werbeanlagen in grellen Farben, selbstleuchtende Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) oder Rückstrahlfenster und -bänder sind nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

6. Einfriedungen

Im MI 1 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Im MI 2 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Massive Sockel sind bis zu maximal 0,5 m Höhe zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen

Meldung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.

D. Hinweise

Flächen für die Feuerwehr

Wenn der 1.+ 2. Fluchtweg baulich umgesetzt wird, kann auf die Erfordernis der Anleiterbarkeit verzichtet werden.

Die Löschwassermenge muss mindestens 1.600 l/min betragen, um den Grundschatz zu sichern. Die Hydranten sollen im Abstand gleich/kleiner 100 m angeordnet werden.

Die Zuwegungen für die Feuerwehr müssen für eine Achslast von mindestens 10 t bemessen sein.

Stellplatzsatzung

Die "Satzung über Stellplätze und Garagen für KFZ sowie Abstellplätze für Fahrräder" vom 1.6.1995 ist zu beachten. Die geforderten Begrünungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen.

Verwendung des Oberbodens

Der im Planungsgebiet vorhandene Oberboden ist bei Bautätigkeit entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist unzulässig. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe und 4,0 m Breite aufzusetzen.

Baukörper im Grundwasserbereich

Baukörper, die in den Grundwasserbereich einbinden, sind in wasserundurchlässigem Beton herzustellen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für die 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)

Pflanzliste

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß der nachfolgenden Liste zu pflanzen:

Öffentliche Flächen: Laubbäume (Baumschulqualität mind. StU 16/18)

Eberesche	Hainbuche	Spitzahorn
Stieleiche	Walnuß	Obstbäume
Zierobst	Sträucher	Deutzie
Felsenbirne	Flieder	Hartriegel
Hasel	Holunder	Bauernjasmin
Kolkwitzie	Rosen	Sommerflieder
Spireen	Weide	

Randeingrünung der Grundstücke durch geschnittene oder freiwachsende Strauchhecken:

Bauernjasmin	Berberitze	Deutzie
Felsenbirne	Flieder	Hainbuche
Hartriegel	Hasel	Holunder
Kolkwitzie	Liguster	Rosen
Sommerflieder	Spireen	Weide

Private Flächen: Laubbaum-Hochstamms / Grundstück (Baumschulqualität mind. StU 12/14)

Birke	Eberesche	Feldahorn
Hainbuche	Kastanie	Linde
Ulme	Spitzahorn	Stieleiche
Walnuß	Obstbäume	Zierobst

Berankung fensterloser Wand- und Fassadenabschnitte > 20 m²:

Efeu	Kletterhortensie	Wilder Wein
Blauregen (mit Rankhilfe)	Geißblatt (mit Rankhilfe)	Kletterrosen (mit Rankhilfe)
Wein (mit Rankhilfe)		

Schallschutz

Im Zusammenhang mit den geforderten Schallschutzmaßnahmen wird auf die Schalltechnische Untersuchung 03168 des Ingenieur Büro Fritz vom 04.05.2006 verwiesen.