Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„HINTERBERGSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK IGSTADT

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466, 479), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird auf 0.4 festgesetzt.
Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % wird zugelassen.
Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundfläche aller dem Baugrundstück zugeordneten Teilflächen aus Wegen, Zufahrtsflächen, Stellplätzen, Carports und Garagen zuzurechnen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
Die im Plan zur Straße orientierten Erweiterungsmöglichkeiten für Wintergärten oder überdachte Terrassen sind nur eingeschossig bebaubar.

2.3 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe innerhalb der zweigeschossig zulässigen Baufenster beträgt 7.00 m.

2.3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb der eingeschossig zulässigen Baufenster sowie für Garagen und Carports beträgt 3,40 m.

2.3.3 Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

2.3.4 Die Bezugspunkte für die Ermittlung der Vollgeschosse und die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sind Oberkante Gehweg/Zufahrt. Sie sind im Plan dargestellt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Es sind die Abstandsflächenregelungen des § 6 HBO anzuwenden.

4. Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Innerhalb der Baufenster für Garagen und Carports sind nur die im Plan festgesetzten Nutzungen zulässig. Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Stellplätze sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind, sofern sie im Plan dargestellt sind, auf der gesamten Grundstücksgrenze zulässig.

4.2 Nebenanlagen sind außerhalb der Baufenster unzulässig.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

7.1 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in 5 Regenspeichern mit einem Speichervolumen von je 5 m³ und einem Rückhaltevolumen von je 3 m³ zu sammeln. Die Speicher sind über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen. Die Standorte der Regenspeicher sind im Plan gekennzeichnet. Sie können aus technischen Gründen in ihrer Lage verschoben werden.

7.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

7.3 Für die Carports wird eine extensive Dachbegrünung mit trockenheitsverträglichen Stauden, Moosen und Gräsern-Kräutern festgesetzt.

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

Mit Geh- (g) und Fahrrechten (f) zu Gunsten der Anwohner zu belastende Flächen. Mit Leitungsrechten (l) zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger.

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

9.1 Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume gemäß der Pflanzenliste Ziffer D in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle verwendeten Bäume müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

9.2 Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Während der Bauausführung sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

9.3 Die private Grünfläche ist als extensive Grasflur, punktuell mit Bäumen und Sträuchern ergänzt, zu begrünen.

B Auf Landesrecht beruhende Regelungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Hess. Bauordnung (HBO), sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

1. Dachgestaltung

Die Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung und -farbe einheitlich auszuführen.
Als Dachform wird das Satteldach mit einer Neigung von 30° - 35° und als Dachfarbe ein rot bis rotbrauner Farbton vorgeschrieben. Die im Plan angegebene Firstrichtung ist maßgebend.

2. Dachgauben

Die Höhe einer Dachgaube darf maximal ½ der Dachhöhe einnehmen. Der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 1.25 m betragen.

3. Drempel

Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 0.90 m.

4. Stellplätze für Abfallbehälter

Die im Plan als Standort für Wertstoffe und Restmüll gekennzeichneten Sammelstellen sind in ihrer Lage verbindlich.
Die Standplätze für Müllbehälter sind mit geeigneten immergrünen Rank-/ Kletterpflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss bei Großraummülltonnen mind. 160 cm betragen und bei sonstigen Behältern mind. 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

5. Einfriedungen

Auf der Grundstücksgrenze zwischen den Punkten A-B, B-C und C-D ist auf der gesamten Länge ein 2.00 m bis 2.20 m hoher Zaun bezogen auf die im Plan dargestellten Bezugspunkte zu errichten.
Einfriedungen zur Straße sind höchstens 0.80 m hoch und seitliche Einfriedungen außerhalb der Baufelder höchstens 1.10 m hoch zu errichten. Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.
Sofern Einfriedungen zur Straße höher als 0.50 m ausgeführt werden, sind diese um 20 cm hinter die Gehwegkante zurückzusetzen.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Auf den Grundstücksfreiflächen dürfen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten.
Entlang des öffentlichen Gehweges dürfen Stützmauern eine Höhe von 0.50 m nicht überschreiten.

7. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind unter Berücksichtigung der beispielhaften Pflanzen-Listen gärtnerisch zu gestalten.

7.2 Entlang des Gehweges ist durchgehend (mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze) eine 0.80 m hohe geschnittene Hecke unter Verwendung heimischer Sträucher (Hainbuche, Liguster oder Feldahorn) in der Mindestqualität 1 x verpflanzt, 60-80 cm hoch, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Beim Anpflanzen der Hecke ist das unter Punkt B 5 geforderte Abstandsmaß von 20 cm zu beachten.

8. Denkmalschutz

Um die durch Funde mehrfach belegten archäologischen Fundstellen abgrenzen zu können und so eine mögliche Zerstörung zu verhindern, wird eine sogenannte archäologische Baubegleitung der Erdarbeiten gefordert, d. h. das Abziehen des Oberbodens mittels eines Baggers mit scharfem (ungezähntem) Schild wird von einer archäologisch versierten Person überwacht. Beim Auftreten von Bodendenkmälern ist genügend Zeit zur Dokumentation und Bergung einzuräumen.

C Hinweise

1. Bodendenkmäler (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 HDSchG)

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 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 Anzeigepflicht gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2. Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöl- und Flüssiggaslageranlagen, Kälteanlagen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften der Anlagenverordnung-VAwS vom 16.09.1993 (GVBl. 23/93,S.403) zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.02.2004 (GVBL I, S.62) sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung und Ausführung der Anlagen beachtet werden.

3. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Gemäß § 42 Abs. 3 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.
Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur dann zugelassen werden, wenn nachweisbar durch den Bauherren sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Untergrundbelastungen auszuschließen und eine effektive Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist. Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe sind nachweislich auszuschließen.

4. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Bauarbeiten müssen die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Auskunft/Planausgabe der ESWE eingesehen werden. Sofern im Planbereich liegende Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen, ist mindestens 9 Monate vor Baubeginn die zuständige T-Com Technikinfrastruktur, Niederlassung Mitte, PTI 12 in 55545 Bad Kreuznach, Brückes 2-8, Telefon 0671/967401, zu informieren.

5. Allgemeiner Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensräumen

Nach § 36 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 04. Dezember 2006 ist es u.a. verboten, Hecken, Gebüsche, Wiesen usw. abzubrennen oder dort durch das Ausbringen von Stoffen die Pflanzen- und Tierwelt erheblich zu beeinträchtigen und landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

6. Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

7. Erdarbeiten

Im Oberbodenbereich (ca. 0,35m) unversiegelter sensibel genutzter Bereiche (gärtnerische Nutzung, Kinderspielbereiche) sind bei der Neuanlage nach-stehende Werte (Z0 gem. LAGA) einzuhalten (Angaben in mg/kg Trockensubstanz):
As: 20; Pb: 100; Cd: 0,6; Cr (ges): 50; Cu: 40; Ni: 40; Hg: 0,3; Ti: 0,5; Zn: 120; Cyanide: 1; PAK (EPA): 1; BTEX: <1; LHKW: <1; KW H 18: 100; PCB: 0,02

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

9. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Haltestelle der Regionalbahnstrecke Wiesbaden - Niedernhausen.

10. Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Stadt Wiesbaden: (Auszug)

10.1 <u>Stellplatzsatzung</u>
Ortssatzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 01.04.2008.

10.2 <u>Gestaltungssatzung</u>
Satzung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
Davon ausgenommen sind die gestalterischen Anforderungen an Dachgauben und Drempel.
Diese werden unter Punkt B 2 (Dachgauben) sowie B 3 (Drempel) durch die textliche Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesondert geregelt.

10.3 Baumschutzsatzung
Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 23.02.2007

D Pflanzenliste

Bäume:

Feld-Ahorn (Acer campestre i.S.)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baumhasel (Coryllus colurna)
Eberesche (Sorbus aucuparia i.S.)
Gleditschie (Gleditsia triacanthus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides i.S.)
Hänge-Birke (Betula pendula)
Rotdorn (Crataegus lavallei i.S.)
Winter-Linde (Tilia cordata i.S.)

Sträucher:

Felsenbirne (Amelanchier lamarckii, ovalis)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus laevigata/monogyna)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Hasel (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Rosmarinweide (Salix rosmarinifolia)
Purpurweide (Salix purpurea)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Rank-/Kletterpflanzen:

Pfeifenwinde (Aristolochia durior)
Efeu (Hedera helix i.S.)
Kriech Pfaffenhütchen (Euonymus fortunei i.S.)
Geißblatt (Lonicera i.S.)