

**Textliche Festsetzungen
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Südlich des Kirchenhügels“
in
Wiesbaden-Auringen**

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bau NVO.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
 - 1.1. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) werden die nach § 4 (3) 1-5 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
 - 1.2. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) ist nur eine Wohneinheit je DHH zulässig (§9 (1) 6 BauGB).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 19 und 20 BauNVO von 1990)

Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen werden entsprechend § 20 (3) BauNVO auf die GFZ angerechnet.
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB) i.V. mit § 16 (2) 4 und (4) BauNVO
 - 4.1. Die baulichen Anlagen sind in ihrer Höhenlage nach der jeweils mittleren Höhenlage der Erschließungsstraße zu bestimmen; ein Höhenversatz bei Grenzbebauung ist nur im Bereich des nordöstlichen Doppelhauses zulässig.
 - 4.2.1. Die max. Traufhöhe wird jew. in Bezug auf die mittlere Straßenhöhe festgelegt.
 - 4.2.2. Die max. Firsthöhe wird ebenfalls in Bezug auf die mittlere Höhe der Erschließungsstraße festgelegt.
5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO)

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i.S. der § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ihre Grundfläche ist auf GRZ/GFZ nicht anzurechnen.

7. Verwendung von Niederschlagswasser nach § 9 (1) 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf zu errichtende Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten und anschließend als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) zu nutzen. Bei Überschreitung der Speicher- und Versickerungskapazität ist ein Sicherheitsüberlauf an den Straßenkanal möglich.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Das Flurstück 119, Flur 3 im 2. Geltungsbereich wird für den Ausgleich des 1. Geltungsbereichs, Flurstücke 191 und 192, Flur 1 zugeordnet und festgesetzt (siehe Anlagen 1-3 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

9. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (9(1) 25 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind naturnah zu begrünen oder gärtnerisch zu nutzen. Vorgärten sind, mit Ausnahme der Garagenzufahrten und Hauszugänge, als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen.

9.1 Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt :

Je 100 qm Pflanzfläche 1 Laubbaum (2. Ordnung), mit einem Stammumfang von 16-18 cm, vergleiche Ausgleichsplan. Bei Zwischengrößen ist auf- bzw. abzurunden. Folgende Arten werden empfohlen (s. Ausgleichsplan):

1. Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Baumhasel	Corylus avellana

2. Sträucher

Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Weigelia	Weigelia
Johannisbeere	Ribes sanguineum
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Kolkwitzie	Kolkwitzia
Pfeifenstrauch	Philadelphus
Felsenbirne	Amelanchier

10. Fläche zum Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind entsprechend der jeweiligen Einzelplanung/Pflanzplan in Verbindung mit der Baugenehmigung herzustellen und zu unterhalten. Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind unter Beibehaltung der Anzahl Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 81 Hess. Bauordnung vom 18.06.2002

1. Dachausbildung

- 1.1. Die Gebäude sind mit Sattel- bzw. Pultdächern mit einer beiderseits gleichen Dachneigung von 30°-35° auszuführen.
- 1.2. Die Dachdeckung darf nur aus Ziegel- bzw. Betondachsteinen in den der landschaftlichen Situation angepassten Farbtönen braun, braunrot und schiefergrau ausgeführt werden. Nicht zulässig sind glasierte Ziegel.
- 1.3. Innerhalb des Geltungsbereiches des VEP sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 1.4. Die Dächer der 4 Garagen an der Christdorfer Straße sind als Flachdächer extensiv zu begrünen (siehe Freiflächengestaltungsplan).
- 1.5. Dachgauben und Drempele sind im Rahmen der Wiesbadener Gestaltungssatzung zulässig.
- 1.6. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Fassaden

- 2.1. Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten und haben sich dem Ortsbild anzupassen.

3. Einfriedungen

- 3.1. Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.
- 3.2. Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen und dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten, die Gestaltungssatzung ist zu beachten.

4. Grundstücksfreiflächen

Vergleiche auch Teil A, 8 und 8.1

- 4.1. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) i. S. des § 8 (1) HBO sind mit Ausnahme der Flächen für Garagen und Stellplätze gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (s. Punkt A.8)

Mind. 20 % der o. g. Freiflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. Punkt A.8.1.)

Je Quadratmeter der im vorherigen Satz bezeichneten Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten (s. auch Punkt A.8.1).
In diesem Zusammenhang wird auf die vorliegende Eingriffs-Ausgleichplanung und Flächenbilanzierung verwiesen, sowie auf die spätere Freiflächenplanung im Rahmen der jeweiligen Bauanträge.

- 4.2. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in versickerungsfähigem Belag herzustellen.

C. Hinweise

1. Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Anlagen zum Lagern von Festmist, Jauche und Gülle, Heizöllageranlagen, Eigenverbrauchstankstellen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksyste me vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hess. Wassergesetzes und der Anlagenverordnung – VAwS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.
Sofern diese Anlagen näher als 20 m an einem oberirdischen Gewässer errichtet werden, müssen zusätzliche Anforderungen dieser Rechtsvorschriften bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen im o. g. Uferbereich beachtet werden (§ 7 Abs. 2 VAwS).
2. Sicherung von Oberboden (§202 BauGB)
Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Spätere Überdeckungen des Bodens mit sterile m Erdreich sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.
3. Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für 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)