

Landeshauptstadt Wiesbaden      Wiesbaden, den 10.02.2000  
Der Magistrat

- Stadtplanungsamt –

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **zum Bebauungsplan „Fliednerstraße“ 1. Änderung in Wiesbaden-Bierstadt**

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 1990**

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf eine maximale Höhe von 11 m nicht überschreiten. Das Maß wird ermittelt von der jeweiligen Geländeoberfläche am Gebäude bis zur Oberkante des höchsten Gebäudeteils.
  
- 2. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**
  - 2.1 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist im Gemeinschaftshaus eine ständige Schank- und Speisewirtschaft ausgeschlossen.
  - 2.2 Speisen und Getränke dürfen nur im Zusammenhang mit Veranstaltungen im Gemeinschaftshaus ausgegeben werden.
  
- 3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - 3.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
  - 3.2 Ausnahmsweise können Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

#### **4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).**

##### 4.1 Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Anbaus an die Fliederschule.

Die vorhandene Grünsubstanz ist zu erhalten.

##### 4.2 Baumpflanzungen im Stellplatzbereich

Je drei ebenerdiger Stellplätze ist als Teil der Neuanlage der Stellplatzanlage ein Laubbaum der 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

Als Mindestpflanzgröße wird festgesetzt:

- Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Mindeststammumfang 20/25 cm, gemessen in 1,0m Höhe, Kronenansatz nicht unter 3,0m

(Auf die Empfehlungen der Artenauswahl - Artenauswahlliste - im Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird hingewiesen).

##### 4.3 Dachbegrünung

Die Dächer sind flächendeckend als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung extensiv zu begrünen. Die Gesamtaufbauhöhe für Dränschicht, Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht beträgt 10 cm.

##### 4.4 Fassadenbegrünung

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 20 qm Fläche sind flächig und dauerhaft zu begrünen.

##### 4.5 Befestigung der Grundstücksflächen

Soweit eine Befestigung für Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen erforderlich ist, sind sie so herzustellen, daß Regenwasser versickern kann (z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrassen etc.); Mindestspeicherkapazität des Aufbaus: 20 l/qm oder ein mindestens 30 %iger offener Fugenanteil.

#### **5. Bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Die im schalltechnischen Gutachten Nr. 806 G/98 vom 15.10.1998 geforderten Schalldämm-Maße für Außenbauteile sowie der maximal zulässige Schalleistungspegel der schallabstrahlenden Außenbauteile sind bei der Bauausführung einzuhalten.

## **6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)**

Neu zu pflanzende Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 20/25 cm, gemessen in 1,0m Höhe aufweisen.

(Auf die Empfehlungen der Artenauswahl - Artenauswahlliste - im Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird hingewiesen).

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

Zu erhaltende Bäume sind bei Abgang durch Nachpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm, gemessen in 1,0m Höhe, zu ersetzen.

Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang (gemessen in 1,0 m Höhe) und Sträucher über 2,0 m Höhe, sind zu erhalten, soweit der Zustand von Bäumen und Sträuchern keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet.

Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

## **II. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN**

**nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 9,68,82 und 87 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.12.1993**

### **1. Äußere Gestaltung**

#### **1.1 Dachneigung und Dachform**

Als Dächer sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max 7° zulässig.

### **2 Fassadenmaterial**

Fassaden aus vollständig verspiegeltem Material oder aus Keramikplatten sind nicht zulässig.

### **3. Stellplätze für Abfallbehälter**

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. a.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraum-mülltonnen 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 vom 21.12.1984 im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten.

### **4. Abgrabungen, Anschüttungen**

Abgrabungen und Anschüttungen des Geländes sind unzulässig

### **5. Herstellungspflicht**

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

### **6. Ausnahmen**

Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen nach § 31 Abs.1 BauGB und § 68 Abs.1 und 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 unbeabsichtigte Härte gegenüber Einzelnen vermieden werden soll.

### **7. Ordnungswidrigkeiten**

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

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 Abs.3 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Ortssatzungen**

Hinweis auf die Ortssatzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### **2. Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87 Abs.2 Nr. 3 HBO)**

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die genaue Bemessung des Speichervolumens ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln.

#### **3. Schutz besonderer Lebensräume**

Nach § 22 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 20. Dezember 1994 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.

## Anlage zu den textlichen Festsetzungen

### Empfehlungen zur Artenauswahl - Artenauswahlliste -

1. Laubbäume 1. Ordnung  
Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe durch die Terminale gezogen, z.B.:
 

Stieleiche	- Quercus robur
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Vogelkirsche	- Prunus avium
Winterlinde	- Tilia cordata
Esche	- Fraxius excelsior
Traubenkirschen	- Prunus pardu
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
  
2. Laubbäume 2. Ordnung:  
Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe durch die Terminale gezogen, z.B.:
 

Feldahorn	- Acer campestre
Baumhasel	- Corylus colurna
Scharlachdorn	- Crataegus coccinea
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Nußbaum	- Juglans regia
Säulenhainbuche	- Carpinus betulus
  
3. Heckenpflanzen aus heimischen Gehölzen, z. B.:
 

Hainbuche	- Carpinus betulus
Immergrüner Liguster	- Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Bluthartriegel	- Ligustrum vulgare
Stechpalme	- Ilex aquifolium
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Vielblütige Rose-Wildform	- Rosa multiflora
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Schlehe	- Prunus spinosa
Hundsrose	- Rosa canina
Wasserschneeball	- Vibrunum opulus