

Textliche Festsetzungen

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Wallauer Weg“ 2. BA

in

Wiesbaden-Nordenstadt

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Zulässig sind Wohngebäude i. S. des § 4 BauNVO.

Die Nutzung von Räumen für freiberufliche Tätigkeit i. S. des § 13 BauNVO ist möglich.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 19 und 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl wird gem. § 19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei Reihenhausergruppen kann die GRZ – Berechnung aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung und der objektspezifisch abgestimmten Bebauung auf die gesamte Hausgruppe bzw. das Gesamtgrundstück erfolgen.

2.2. Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB) Die Geschoßflächenzahl wird gem. § 20 (2) BauNVO auf max. 1.2 festgesetzt.

Ausnahme: Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl bei den Reihemittelhäusern überschritten werden, wenn das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Hausgruppe eingehalten wird.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die festgesetzte max. Zahl der Vollgeschosse wird inkl. Dachgeschoß mit III festgesetzt, in einem Teilbereich des Baugebietes mit II + Dachgeschoß

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Baugebiet sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von höchstens 50 m zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB) i. V. mit § 16 (4) BauNVO

Die max. Firsthöhe wird bei Einzelhäusern (Mehrfamilienhäuser) auf 12,50 m und bei Reihenhäuser auf 11,0 m festgelegt, gemessen an der Schnittkante der vorderen Gebäudekante (Baugrenze) mit der mittleren neuen Geländehöhe.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO)

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

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

Garagen und Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen den extra ausgewiesenen Flächen oder im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen.

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) sowie § 9 (1) 25a + b BauGB)

- 7.1 Die angrenzende externe, private Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist als Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Der Pflanzstreifen ist mit mind. drei Gehölzen je lfd. m. anzulegen.

Es sind Pflanzen der folgenden Arten zu pflanzen:

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	-	Acer
campestre		
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wildkirsche	-	Pirus communis
Wildapfel	-	Malus silvestris
Vogelkirsche	-	Prunus avium

Sträucher:

Bluthartiegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Schlehe	-	Prunus spinosa
Feldahorn	-	Acer Campestre
Holunder	-	Sambucus nigra
wolliger Schneeball	-	Virburnum lantana
Hundsrose	-	Rosa Canina
Weißdorn Arten	-	Crataegus spee
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Pfaffenhütchen	-	Enonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	-	Ribes nigrum

- 7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die im Plan dargestellten Anpflanzungen sind entsprechend der jeweiligen Artenliste herzustellen und zu unterhalten.

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind unter Beibehaltung der Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

- 7.2.1 Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
Mind. je 100 qm Pflanzfläche 1 Laubbaum (auch Obstbaum).

An Obstbäumen werden folgende Sorten empfohlen:

Apfel	-	Goldparmäne, Klarapfel, Berlepsch, Winterrambour, Jakob Lebel, Bohnapfel, Schafsnase
Birne	-	Bosc's Flaschenbirne, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Clapps Liebling
Zwetschge	-	Hauszwetschge, Erfinger Frühzwetschge

Mirabelle	-	Nancy-Mirabelle
Kirsche	-	Haumüller, Hedelfinger-Riesenkirsche, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer
Quitte	-	Portugiesische Birnenquitte

Ansonsten gilt die Pflanzliste wie unter 7.1

8. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) 20 BauGB)

- 8.1. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf dem Grundstück zu errichtenden, Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Sicherheitsüberlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Im Bereich des Feldrandes (Nord – Ost) erfolgt der Überlauf in einen Sickergraben.
- 8.2. Das Zisternenwasser ist zur WC - Spülung und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Weitere Arten der Verwertung (z.B. Waschmaschine sind zulässig).

Bei einer Nutzung des Zisternenwassers durch ein Hauswasserwerk kann aus versorgungstechnischen Gründen auf eine Ausbildung als Gründach verzichtet werden.

9. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz – Lärm - § 9 (1) 24 BauGB

Die Aufenthaltsräume im Einzugsbereich des Lärms (Straßenseite zur K 663) sind so auszuführen, daß sie aus technischer Sicht den Schallschutzanforderungen gem. DIN 4109 entsprechen.

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen beziehen sich nur auf eine Neubaumaßnahme entsprechend dem Verursacherprinzip. Kostenträger ist der Verursacher (Bauherr).

Alle Fenster, die sich nördlich entlang des Wallauer Weges befinden, müssen ein Schalldämm-Maß von $R_w > 36$ dB besitzen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Hess. Bauordnung vom 28.12.1993

1. Dachausbildung

- 1.1. Die Gebäude sind mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 40° auszuführen. Entsprechend den Festsetzungen ist auch ein Tonnendach möglich.

Zur Gliederung der Dachflächen im Bereich der Mehrfamilienhäuser kann auch mit untergeordneten Flachdächern bis 30 m² Größe gearbeitet werden.

- 1.2. Die Dacheindeckung darf nur aus natürlichen Materialien oder aus eingefärbten künstlichen Dachplatten in den der landschaftlichen Situation angepaßten Farbtönen ausgeführt werden. Die Ausbildung als Gründach ist ebenfalls gestattet. Im Bereich des Grundstücks am Ortseingang im Osten des Baugebietes ist

eine Ausführung als Tonnendach gestattet.

- 1.3. Innerhalb einer Gebäudegruppe (Reihenhäuser) sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Eine einheitliche Metalldeckung ist erlaubt.
- 1.4. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Verwendung von Zink ist erlaubt.

2. Einfriedungen

- 2.1. Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.
- 2.2. Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen und dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten.

3. Grundstücksfreiflächen

- 3.1. Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) i. S. des § 9 (1) HBO sind mit Ausnahme der Flächen für Garagen und Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mind. 20 % der Grünfläche sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Je Quadratmeter der im vorherigen Satz bezeichneten Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten (s. auch Pkt. A 7.2.).

In diesem Zusammenhang wird auf die vorliegende Eingriffs-Ausgleichsplanung und Flächenbilanzierung verwiesen.

- 3.2. Oberirdisch befestigte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrassen ect.) und gemäß den Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden herzustellen.

4. Sicherung von Oberboden

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.

Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

Abgehobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

Zur Schonung der Deponien und zur Erdmodellierung sind Aufschüttungen mit unbelastetem Erdaushub aus dem Baugebiet bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet.

5. Hinweis zum Schallschutz

Zum Schutz gegen eventuell auftretenden Fluglärm des Flugplatzes Wiesbaden - Erbenheim sind die Aufenthaltsräume der Wohnungen so auszuführen, daß sie aus technischer Sicht den Schallschutzanforderungen gem. DIN 4109 entsprechen.

6. Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern gem.§ 20 HD SchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.