

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## zum Bebauungsplan "Freizeitzentrum an der Igstadter Straße" in Wiesbaden-Nordenstadt

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Sondergebiet (Jenaer Straße/Oppelner Straße)

In dem Sondergebiet sind nur Sport-,  
Freizeit- und Erholungsanlagen zulässig.

Sondergebiet (An der Igstadter Straße/  
Oppelner Straße)

In dem Sondergebiet sind nur zulässig:

- Freizeiteinrichtungen,
- Vereinsheime.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude darf die für den Nutzungszweck erforderliche Mindesthöhe nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe beträgt beim

- Satteldach max. 9,00 m Bauhöhe,
- Flachdach max. 4,00 m Bauhöhe.

#### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) mit einer Länge von 50,00 m bis 100,00 m errichtet werden.

#### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## 5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind mit wassergebundener Decke wasserdurchlässig auszubauen.

5.2 Die Parkstreifen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je 3 Stellplätze müssen mit einem Baum überpflanzt werden. Bei Baumstandorten muss die Pflanzfläche mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Auf den festgesetzten Standorten sind in Pflanzgruben von 80/80/80 cm Bäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm gemessen in 1,00 m Höhe, durch die Terminale gezogen, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten zum Beispiel:

Spitzahorn	- Acer platanoides
Hainbuche	- Carpinus betulus
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata

zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

5.3 Die Bepflanzung der Straßenrandstreifen im Einmündungsbereich der öffentlichen Straße erfolgt mit niedrigen, bodendeckenden Gehölzen. Um die Sichtverhältnisse nicht zu beeinträchtigen, können Arten wie:

Berberitze	- Berberis thunbergii "Atropurpurea nana"
Scheinquitte	- Chaenomeles Japonica "Crimson an gold"
Pfaffenhütchen	- Euonymus fortunei
Liguster	- Ligustrum vulgare "Lodense"
Heckenkirsche	- Lonicera Pileata
Schneebeere	- Symphoricarpos Chenaultii "Hancock"

gepflanzt werden.

5.4 Erschließungswege und Wirtschaftswege mit Ausnahme der straßenbegleitenden, sind versickerungsfähig auszubauen.

5.5 Straßenbegleitgrün

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind großkronige Laubbäume, Hochstämmen in Pflanzgruben von 80/80/80 cm mit einem Stammumfang von 16/18 cm gemessen in 1,00 m Höhe durch die Terminale gezogen zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es sind Arten zu verwenden wie:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Winterlinde	- Tilia cordata

Die übrigen Flächen des Grünstreifens sind pro 1,5 m<sup>2</sup> mit folgenden Hauptarten zu bepflanzen:

Liguster	- Ligustrum atrovierens
Hainbuche	- Carpinus betulus

Ein Abweichen von den festgesetzten Baumstandorten kann zugelassen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.

#### 6. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Auf der Erweiterungsfläche für Versorgungsanlagen - Wassergewinnungsanlage - wird entlang des Grenzverlaufes ein Streifen von 5,00 m Breite nach § 25 a BauGB festgesetzt (Pflanzarten siehe I. 12). Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient dem Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft und der optischen Abschirmung gegenüber der Feldflur.

Der An- und Abfahrtsbereich ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

#### 7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Im Bereich der Grünflächen sind nur bauliche Anlagen und Gebäude innerhalb der Baugrenzen zulässig, die der festgesetzten Nutzung entsprechen oder zuzuordnen sind. Sie müssen sich in Form, Maßstab, Farbgebung und Materialart in das Landschaftsbild einfügen und sind so anzuordnen, dass der Erholungscharakter der Anlage nicht beeinträchtigt wird.

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

Als "Fläche für Maßnahmen" werden festgesetzt:

- ein 12,00 Meter breiter Streifen zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Straße "An der Igstadter Straße",
- ein 10,00 Meter breiter Streifen entlang der Verlängerung des Westringes,
- ein 10,00 Meter breiter Streifen (Lärmschutzwall) entlang der Junkernstraße,
- die Dreiecksfläche zwischen den Straßen "An der Igstadter Straße" und der "Junkern Straße".

Die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen einschließlich des Lärmschutzwalles sind mit den nachfolgenden Baum- und Straucharten zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten:

Je 150 m<sup>2</sup> ein Baum der Baumarten:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Stieleiche	- Quercus robur

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, durch die Terminale gezogen.

Je m<sup>2</sup> ein Strauch der der Straucharten:

Grauerle	- Alnus incana
Bluthartriegel	- Cornus sanguinea
Hainbuche	- Carpinus betulus
Haselnuß	- Corylus avellana
Immergrüner	- Ligustrum vulgare
Liguster	"Atrovirens"
Stechpalme	- Ilex aquifolium
Wolliger	
Schneeball	- Viburnum lantana
Vielblütige	
Rose-Wildform	- Rosa multiflora

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 8.1 Flachdachbegrünung

Alle Flachdächer und flachdachgeneigte Dächer bis max. 30° sind flächendeckend zu begrünen. Die Gesamtaufbauhöhe für Dränschicht, Filterschicht und vegetationsstragende Bodenschicht beträgt 10 cm.

Geeignete Pflanzen zur Begrünung sind u. a.:

Sedum und Sempervivumarten, Nepeta salvia, Hypericum calycinum, Hedera helix. Darüber hinaus Grasgesellschaften.

#### 8.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser ist in Regenswasserspeichern aufzufangen. Die Vorrichtungen hierfür sind sicherzustellen.

### 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

#### Wasserleitung (ESWE)

Im Bereich des Schutzstreifens sind nur nicht tiefwurzelnde Strauchpflanzungen zulässig.

Im Bereich der Parkplatzfläche an der Fläche für Versorgungsanlagen (Wasserversorgung) und auf der Parkplatzfläche an der Oppelner Straße sind Wasserversorgungsleitungen verlegt. Diese Leitungen dürfen in dem Abstand von 2,0 m beiderseits der Leitungssachse nicht bepflanzt werden.

Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern muss deshalb im Einvernehmen mit den Stadtwerken (ESWE) erfolgen.

10. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB)

Zu Ziffer 24:

Entlang der Nordseite der Jenaer- und Junkernstraße ist ein Lärmschutzwall nach den Regeln des Landschaftsbaues (Aufbau und Profilierung) herzustellen.

Der Wall ist ca. 2,00 m hoch und 10,00 m breit auszubilden, Böschungsverhältnis 1:2 mit S-förmigen Böschungen und fußseitigen Mulden.

Zu Ziffer 20:

Je 150 m<sup>2</sup> ist ein Laubbaum und je m<sup>2</sup> ein Gehölz heimischer Strauchart zu pflanzen. Pflanzarten siehe unter 11

11. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 25 a und b BauGB)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten sind standortgemäße Laubbäume in Pflanzgruben von 80/80/80 cm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, durch die Terminale gezogen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Grundstücksstreifen einschließlich des Lärmschutzwalles sind mit den nachfolgenden Baum- und Straucharten zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten:

Je 150 m<sup>2</sup> ein Baum der Baumarten:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Stieleiche	- Quercus robur

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, durch die Terminale gezogen.

Je m<sup>2</sup> ein Strauch der der Straucharten:

Grauerle	- Alnus incana
Bluthartriegel	- Cornus sanguinea
Hainbuche	- Carpinus betulus
Haselnuß	- Corylus avellana
Immergrüner	- Ligustrum vulgare
Liguster	"Atrovirens"
Stechpalme	- Ilex aquifolium
Wolliger	
Schneeball	- Viburnum lantana
Vielblütige	
Rose-Wildform	- Rosa multiflora

Alle Gehölze müssen den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Es sind Gehölze der Mindestqualität Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm und Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm zu verwenden.

12. Ortssatzung nach § 19 Abs. 1 BauGB über die Begründung einer Genehmigungspflicht zur Teilung von Grundstücken in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen.

12.1 Die Teilung eines Grundstückes, das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Freizeitzentrum an der Igstadter Straße" liegt, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.

II. LANDESRECHT (§ 87 Hessische Bauordnung vom 28.12.1993)

1. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche mindestens ein großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus pardus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior

mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe durch die Terminale gezogen zu pflanzen und zu unterhalten. Die übrige zu begrünende Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Ferner sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mindestens zu 15 % in der Weise zu begrünen, dass je m<sup>2</sup> der zu begrünenden Fläche ein Strauch zu pflanzen und dauernd zu unterhalten ist. Es sind vorrangig Sträucher nach standortgerechten, heimischen Arten auszuwählen. Die Bepflanzung soll unter den Gesichtspunkten "Lärm- und Sichtschutz, Gliederung und Abschirmung der Pkw-Stellplätze, Grüngestaltung des Straßenraumes" erfolgen.

Je m<sup>2</sup> der Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Zu verwenden sind Arten wie:

Feldahorn	- Acer campestre
Felsenbirne	- Amelanchier canadensis
Hainbuche	- Carpinus betulus
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Cornelkirsche	- Cornus mas
Bluthartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Immergrüner	- Ligustrum vulgare
Liguster	"Altrovirens"
Hundsrose	- Rosa canina

Es wird empfohlen, unter anderem auch Bienenfutterpflanzen, wie Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch) zu pflanzen.

## 2. Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür nur wasserdurchlässig Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

## 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 Großraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

Im übrigen sind die Vorschriften der Ortsatzung über die Abfallbeseitigung vom 21.12.1984 im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten.

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

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten und anschließend auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Bei Überschreitung der Speicher- und Versickerungskapazität (bspw. durch Starkregen) ist ein Abschlag des Niederschlagswassers in den Straßenkanal möglich. Das Rückhaltefassungsvermögen hat mindestens 25 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierte Dachfläche zu betragen. Bei begrünten Dächern kann das Fassungsvermögen entsprechend dem begrünten Dachflächenanteil reduziert werden.

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

#### 5. Ordnungswidrigkeiten

5.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 82 (1) Nr. 19 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt.

5.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 (3) der Hessischen Bauordnung mit einem Bußgeld geahndet werden.

### III. HINWEISE

#### 1. Bauschutzbereich (Erbenheim)

##### 1.1 Schutz gegen Fluglärm

Im Hinblick auf die Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim wird empfohlen, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

##### 1.2 Schutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim, im Umkreis von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafensbezugspunkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Bauhöhe von 225 m über NN nicht überschritten werden.

Anträge zur Aufstellung von Baukränen brauchen vom AFSBw nur bei Überschreiten einer Maximalhöhe von 25,0 m über Grund zur Prüfung vorgelegt werden.

Als mobile Hindernisse sind Kräne in jedem Falle mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.

Die örtliche Flugsicherung/Flugsicherheit ist immer vor Aufstellung eines Baukranes unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN, sowie des genauen Aufstellungs-termines und nach dem endgültigen Abbau zu informieren.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Ansprüche aus Gründen der Fluglärmbelästigung von den zuständigen Behörden nicht anerkannt werden.

## 2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der festgesetzten Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Delkenheim der ESWE-Stadtwerke Wiesbaden.

Primär zu beachten ist hier die

"Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Delkenheim, Main-Taunus-Kreis"  
des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25.09.1972 - V/14 - 79e 04/01 - (14411) - D - (StAnz. 45/1972 S. 1896).

Zusätzlich zu beachten sind:

1. die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" DVGW-Arbeitsblatt W 101, Ausgabe Februar 1975;
2. die "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VAwS)" vom 16.09.93, (GVBl. I Nr. 23/1993 S.409)
3. die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiSt Wag), Ausgabe 1982", neu in Kraft gesetzt am 14.07.1992 (StAnz. 31/1992 S. 1840).

Die Zisternenüberläufe sollen so konzipiert sein, dass eine anschließende breitflächige Versickerung möglich ist.

### 3. Baumschutzsatzung

Auf die Einhaltung der Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 07.07.1990 (Baumschutzsatzung) wird besonders hingewiesen.

### 4. Bodendenkmäler

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

### 5. Gasleitungen

In dem Gebiet liegen Erdgasversorgungsleitungen der Main Gas AG. Eine Überbauung der vorhandenen Anlagen ist unzulässig. Der Mindestabstand von Bäumen zur Gasversorgungseinrichtungen beträgt 2,50 m und ist im Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausgabe 1989 von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen - Arbeitsausschuß kommunaler Straßenbau, veröffentlicht. Bei Trassennäherung ist Rücksprache mit der Abteilung Rohrnetzplanung der Main-Gas, Frankfurt, zu nehmen.

### 6. Fernmeldeanlagen

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom. Es ist erforderlich sich vor Bauausführung mit dem Fernmeldeamtbaubezirk Kölner Straße 4 in 65428 Rüsselsheim Verbindung zu setzen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werde (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten. Dies ist notwendig, um bei eventuell späteren Aufgrabungen (z. B. zur Störungsbeseitigung) das Wachstum der Bäume nicht zu beeinträchtigen und um das Übergreifen des Wurzelwerks auf die Fernmeldeanlagen zu unterbinden.

7. Zur Regenwasserrückhaltung ist der Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02.05.1994 zu § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes, Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten (veröffentlicht im Staatsanzeiger 22/1994, S. 1376).

**Normenkontrollverfahren: Urteil des VGH vom 4.8.2005**

**Der Bebauungsplan „Freizeitzentrum an der Igstadter Strasse“ wird für unwirksam erklärt, soweit er als nördliche Verlängerung des Westringes ein ca. 120 Meter langes Teilstück zwischen der vorgesehenen Einfahrt zu den Stellplätzen für die Sport- und Freizeitanlage und der K 656 als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.**