

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Nordenstadt - Mitte"

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- 1. Stellung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1, 2 und § 9 (2) BauGB)
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- Im Dorfgebiet (MD) sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 (2) Nr. 6 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 5 (2) Nr. 8 BauNVO) und Tankstellen (§ 5 (2) Nr. 9 BauNVO) nicht zulässig. Vergnügungsstätten nach § 5 (3) BauNVO sind auch als Ausnahme nicht zulässig.
- 1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann gemäß § 17 (3) BauNVO bis zu einer GRZ = 0,8 (§ 19 (4) BauNVO) überschritten werden, wenn die vorhandene umliegende Bebauung eine entsprechende Verdichtung darstellt. Die Geschößflächenzahl kann dann gleichfalls im Verhältnis erhöht werden.
- 1.3 Die Stellung der baulichen Anlage ist durch Richtungsangabe (Pfeil in Hauptfirstrichtung) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
- 1.4 Die Baulinien und Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen (Erker, Hauseingänge, Treppenanlagen) um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- 1.5 In den Gebieten mit der abweichenden Bauweise (a) ist die vorhandene einseitige Grenzbebauung zu erhalten. Bei evtl. Abbruch von Gebäuden sind diese an gleicher Stelle zu errichten. Gebäudegruppen innerhalb der abweichenden Bauweise sind auch über 50 m bis max. 70 m Länge zulässig. Grenzanbau von Einzelgebäuden kann zugelassen werden.
- 1.6 Die Traufhöhe darf max. 7,00 m und die Firsthöhe max. 14,00 m bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche betragen (§ 16 (4) BauNVO)

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

- 2.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im seitlichen Bauwich zulässig. Die Anordnung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- 3.2 Auf privaten Grünflächen - Gärten - sind Nebenanlagen (Geräteboxen) mit einer Größe von max. 5,0 m³ zulässig.

4. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB in Verbindung mit § 14 (2) BauNVO)

- 4.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen für Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, sind ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze zu errichten. (abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO)
- 4.2 Soweit für diese Nebenanlagen keine besonderen Versorgungsflächen festgesetzt sind, können diese auch innerhalb der Baugebiete errichtet werden.

5. Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Aus Gründen des Schallschutzes sind für die an die Oberpfortstraße angrenzenden Gebäude besondere Vorkehrungen erforderlich: Gebäudeteile, die in diesem Bereich liegen, sind mit Schallschutzfenstern auszustatten.

Die ruhebedürftigen Räume sollten an der zur Lärmquelle abgekehrten Seite der Gebäude angeordnet werden.

6. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

Die Gärten/Bauerngärten auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sind zu erhalten und zu entwickeln.

- 6.1 Auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung und entsprechend der Zeichenerklärung Bäume und Sträucher (Pflanzliste) anzupflanzen und zu erhalten.

Zu vorhandenen Versorgungsleitungen muß der Abstand von 2,0 m

eingehalten werden.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Gebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig. Von der festgesetzten Anzahl von max. 3 Wohneinheiten je Gebäude kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind (max. 6 Wohneinheiten je Gebäude).

II. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB und § 87 Hess. Bauordnung (HBO)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform

Vorgeschriebene Dachform ist das Sattel- oder Walmdach. Sonderformen, wie z. B. gegeneinander versetzte Pultdächer können zugelassen werden. Der Höhenversatz darf dabei, gemessen vom First zur Kehle, 1,5 m nicht überschreiten. Für Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen können Abweichungen als Ausnahmen zugelassen werden.

1.2 Dachneigung

Der Dachneigungswinkel soll zwischen 45 Grad bis 55 Grad liegen. Bei Sonderformen und gegeneinander versetzten Pultdächern kann ein geringerer Neigungswinkel zugelassen werden.

1.3 Dachüberstand

Der traufseitige Dachüberstand soll 30-50 cm, an den Giebelseiten 15-25 cm betragen, wenn privates Recht nicht entgegensteht.

1.4 Dachdeckung

Die Dächer sollen mit Dachpfannen oder Biberschwänze in rot oder rotbraun oder in Naturschiefer gedeckt werden. Andere Deckungen sind nicht zugelassen.

1.5 Dachgauben

Zugelassene Formen für Dachgauben sind das Sattel- oder Schleppdach. Die Dachdeckung muß sich dem Material des Hauptdaches angleichen. Die max. Breite einer Gaube beträgt 1,60 m. Liegende Dachfenster, die das Straßenbild beeinträchtigen können, sind nur bis zu einer Größe von 0,35 m² im Verhältnis 2:3 zulässig.

1.6 Außenwände

Die Gliederung der Fassade ist den charakteristischen bestehenden Fassadengliederungen anzupassen. Die Außenwände sollen mit einem Kalkputz versehen werden. Natur- oder Kunstschiefer sind ebenfalls zulässig. Glatte und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.

1.7 Sockelausbildung

Die Sockel sollen verputzt oder aus bruchrauhem, lagerhaftem Naturstein hergestellt werden. Wandfliesen (z. B. Steingut) sind nicht zugelassen. Die Sockel müssen sich im Verlauf der Geländehöhe horizontal anpassen.

1.8 Farbgestaltung

Die Gebäude sind farblich so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild des historischen Ortsteiles einfügen. Es sind gedeckte Farbtöne anzuwenden. Gebäude, die architektonisch eine Einheit darstellen, aber in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Proportion einheitlich zu behandeln.

1.9 Fenster, Türen

Sie dürfen in ihrer Form die Eigenart der Bebauung nicht beeinträchtigen. Sie sollen in ihrem Erscheinungsbild eine wohl ausgewogene Vielfalt des historischen Ortsbildes widerspiegeln. Die Fensterbreite soll sich zur Fensterhöhe wie 2:3 verhalten. Das gleiche gilt für Schaukästen. Glänzende Materialien oder Holzimitationen sind unzulässig. Putzfaschen sind bis zu 12 cm Breite auszuführen und farblich auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Fensterläden sind als Klappläden in Holz auszuführen.

1.10 Hessentore, Tore

Die für diesen Bereich typischen Hessentore sind auf jeden Fall zu erhalten. Die Tore sind in Holz auszuführen. Farbgestaltung und Ausführung der Mauerscheiben sind dem Haupthaus anzugleichen. Die Dachdeckungsart ist von den übrigen Gebäudeteilen zu übernehmen.

1.11 Anlagen und Außenwerbung

Die Anlagen der Außenwerbung sind in jedem Falle so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild des historischen Ortsteiles einfügen. Sie müssen sich in Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Sie dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht oder errichtet werden.

1.12 Straßenseitige Einfriedungen

Diese sollen als geschlossene Mauern, in Naturstein, (bruchrauh, lagerhaft) oder verputzt (wie unter lfd. Nr. 1.7) oder in Holz in vertikaler Brettschalung (Lattenzaun) hergestellt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

1.13 Ausnahmen

Von diesen textlichen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich die vorgesehenen Bauformen und Materialien in das Gesamtbild des historischen Ortsteiles einfügen.

2.1 Anteil der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nordenstadt - Mitte":

Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (zu begrünende Grundstücksflächen) sind im Charakter der Bauerngärten anzulegen und zu erhalten. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

2.2 Bepflanzung der nicht überbauten und zu begrünenden Flächen

Art und Maß der Bepflanzung

Je Baugrundstück sind auf mind. 20% der Fläche Bäume und Sträucher zu pflanzen. Neupflanzungen von Obstbäumen und Beerensträuchern sind ersatzweise im Bereich der Bauerngärten möglich. Es können alle gängigen Sorten gepflanzt werden.

2.3 Grundstücksfreifläche

Je angefangene 500 m² zu begründende Fläche sind mind. ein großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus pardinus
Kaiserlinde	Tilia pallida

mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten. Bis 250 m² kann auch anstelle der o. g. Bäume ein Obstbaum gepflanzt werden. Die übrigen zu begrünende Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Je m² 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 Liguster	Ligustrum vulgare
	"Atrovirens"
Hundsrose	Rosa canina

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

2.4 Baumpflanzungen entlang der Bürgersteige

Auf den Grundstücksfreiflächen sind entlang der Straßen im Abstand von 1,50 m von der Bürgersteigkante folgende Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Je angefangene 15 m Grundstückslänge großkronige Laubbäume wie:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior

mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe oder 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Zierapfel	Malus in Sorten

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

2.5 Dachbegrünung

Alle Flachdächer und geneigte Dächer bis 20% Neigung sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Gesamtaufbauhöhe für Dränschicht, Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht beträgt 10 cm. Geeignete Pflanzen zur Begrünung sind

u. a.: Sedum- und Sempervivum-Arten, Nepeta, Salvia, Hedera-Arten, darüber hinaus Grasgesellschaften.

2.6 Berankungen von Wänden und Rankgerüsten

Je 20 m² fensterlose Gebäudefläche ist ein Stück Selbstklimmer wie Parthenocissus-Arten (südexponierte Wände) oder drei Stück Hedera helix (Efeu) für (nordexponierte Wände) zu pflanzen.

2.7 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen (Hofflächen, Parkplätze) sind mit großkronigen Bäumen zu überstellen. Für je 3 Stellplätze ist gemäß der Wiesbadener Stellplatzsatzung ein geeigneter Baum (Hochstamm) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² Größe zu pflanzen.

2.8 Herstellungspflicht

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

2.9 Befestigung von Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe (Verbundsteine, wassergebundene Decke, etc.) zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

III. **AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB und § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG))**

1. **Verwendung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte ist über ein getrenntes Leitungsnetz in 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.

IV. **HINWEISE**

1. **Schutz gegen Fluglärm**

Im Hinblick auf die Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim wird den Bauherren vorsorglich empfohlen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

2. **Bauschutzbereich (Flugplatz Wiesbaden - Erbenheim) nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 14.01.1981**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim. Der Bauschutzbe-

reich liegt in der Zone:

Radius 1,5 - 4,0 km vom Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes. Die maximale Bauhöhe beträgt hier 163,5 m.ü.NN. Wird diese Bauhöhe überschritten, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG). Die Zustimmung dafür erteilt die Luftbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde.

3. Umwelttechnische Untersuchung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden 1999 insgesamt 7 Grundstücke in der Heerstrasse, Oberpfortstrasse, Stolberger Strasse und der Turmstrasse umwelttechnisch untersucht, bei denen der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand. Bei keinem der untersuchten Grundstücke wurden Flächen festgestellt, deren Böden erheblich mit Schadstoffen belastet sind; eine Flächenkennzeichnung gem. § 9, Abs. 5 Satz 3 ist daher nicht erforderlich.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren mit gesonderten umwelttechnischen Auflagen zur Realisierung von Bauvorhaben zu rechnen. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

4. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Gem. § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (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. Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zu dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gibt u. a. das Arbeitsblatt ATV-A 138 (Abwassertechnische Vereinigung- Arbeitsblatt 138) nähere Informationen.

5. Meldungen von Bodendenkmälern

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

Insbesondere wird auf das fränkische Ortsgräberfeld des 6. Und 7.

Jahrhundert n. Chr. hingewiesen, das auf dem Grundstück Stolberger Straße 1 gefunden worden ist. Wenn hier und in der Umgebung Erdarbeiten durchgeführt werden, können jederzeit weitere Gräber des Bestattungsortes gefunden werden.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25b 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.