

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 (1) BauGB

#### 1. Maß der baulichen Nutzung,

nach § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO

1.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO , sowie bauliche Anlagen wie Balkone, Loggien, Terrassen, Gehwege und Zufahrten und Garagen und Stellplätze, soweit diese auch nach der HBO in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt überschritten werden :

- a) In den Zonen I und III bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- b) In der Zone II bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3.

1.2. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt max. 2 Vollgeschosse.

1.3. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswänden sind nicht mitzurechnen, gemäß der Ausnahmeregelung zu § 20 (3) BauNVO.

#### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

nach § 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO

2.1 .Die Länge der einzelnen Gebäudekörper wird auf 18 m begrenzt.

2.2. Ein Vor und Zurücktreten von Bauteilen wird nach § 23 (3) BauNVO wie folgt geregelt, ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen werden nur für Balkone und Terrassen zugelassen, soweit diese nicht mehr als 2 m hinausragen

#### 3. Flächen für Nebenanlagen nach § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

3.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können zugelassen werden:

- a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- b) Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Zufahrts- und Einfahrtsbereiche.
- c) Terrassen und Balkone, wie bereits unter Punkt 2.2. festgelegt.
- d) Die für die Erschließung und Anbindung benötigten Gehwege, die im Bebauungsplan nicht festgelegt wurden.
- e) Flächen, die mit einem Geh- und Leitungsrecht belegt sind.

- 3.2 Die befestigten Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und die Gehwege sind als versickerungsfähige Flächen herzustellen. Geeignet sind Pflaster mit einem niedrigen Abflussbeiwert.
- 3.3 Das Oberflächenwasser von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen ist den angrenzenden Pflanzflächen zuzuführen und zu versickern, soweit dies möglich ist.

#### 4. **Aufpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

##### 4.1 Erhaltung von Bäumen

Der im Bebauungsplan festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten.

Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten, soweit ihr Zustand keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet.

Können aus zwingenden Gründen Bäume nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume und Sträucher anzupflanzen, entsprechend der Pflanzliste Ziff. A 4.3.

In jeder Phase der Bauausführung sind die zu erhaltende Bäume gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

##### 4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste Ziffer A 4.3 (Bäume 1. und 2. Ordnung) in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18 – 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstreifen sind heimische Sträucher gemäß der Pflanzliste Ziffer A 4.3 (Sträucher) in der Mindestqualität 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle verwendete Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

##### 4.3 Pflanzliste

- |                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| 1. Bäume 1. Ordnung |                            |
| Spitzahorn          | <i>Acer platanoides</i>    |
| Bergahorn           | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Winterlinde         | <i>Tilia cordata</i>       |
| Esche               | <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| 2. Bäume 2. Ordnung |                            |
| Feldahorn           | <i>Acer campestre</i>      |
| Vogelkirsche        | <i>Prunus avium</i>        |

Holzbirne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus aria

- |                  |                      |
|------------------|----------------------|
| 3. Sträucher     |                      |
| Felsenbirne      | Amelanchier ovalis   |
| Haselnuss        | Corylus avellana     |
| Kornelkirsche    | Cornus mas           |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea     |
| Steinweichsel    | Prunus mahaleb       |
| Schlehe          | Prunus spinosa       |
| Johannisbeere    | Ribes alpinum        |
| Bibernellrose    | Rosa pimpinellifolia |
| Weinrose         | Rosa rubiginosa      |
| Purpurweide      | Salix purpurea       |

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaften nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das Oberflächenwasser aus den Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken des Geltungsbereiches zur Versickerung zubringen. (Siehe auch Festsetzung Ziffer B 2.)

## B. Auf Landesrecht beruhende Regelungen

nach § 9 (4) BauGB i. Vbd. mit § 81 HBO und § 51 HWG

### 1. Gestaltung und Höhenlage der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen

#### 1.1. Sockelhöhe

Die max. Sockelhöhe bezogen auf die OK Rohdecke der jeweiligen Erdgeschoße wird wie folgt geregelt:

Zone I:	Gebäude A	bis 178,00 m.ü.N.N.
	Gebäude B	bis 179,50 m.ü.N.N.
Zone II:	alle Gebäude	bis 181,50 m.ü.N.N.
Zone III:	Gebäude C	bis 182,50 m.ü.N.N.
	Gebäude D	bis 183,00 m.ü.N.N.

#### 1.2. Firsthöhen

Die Festsetzung der Firsthöhen bezieht sich auf die Bezugshöhen von OK Rohdecke Erdgeschoß der jeweiligen Gebäude:

Firsthöhen:	in der Zone I	= 12,50 m
	in der Zone II+III	= 11,50 m

#### 1.3 Dachform, Firstrichtung und Dachgestaltung

- 1.) Als Dachform wird das Satteldach festgelegt.
- 2.) Die einzelnen zulässigen Dachneigungen sind:
 

Für die Zone I	= 38-48°
Für die Zone II+III	= 25-38°
- 3.) Die Hauptfirstrichtung wurde im Bebauungsplan zeichnerisch festgelegt.

- 4.) Zulässig zur Hauptfirstrichtung sind Seiten- bzw. Quergiebel
- 5.) Zulässig sind Dachaufbauten als flachgeneigte giebelständige Gauben mit einer Einzellänge bis zu 4,00 m.

#### 1.4 Fassadengestaltung und farbliche Gestaltung

- 1.) Als Dacheindeckung werden Eindeckungen in naturroten Farben festgelegt.
- 2.) Die Fassadenflächen sind als Scheibenputz, mit heller oder pastellfarbener Struktur auszuführen.
- 3.) Giebeldreiecke können mit Volltonfarben oder mit Holzverkleidungen ausgeführt werden.
- 4.) Die Gauben sind vollflächig mit einer Zinkeindeckung auszuführen.

#### 1.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten und nicht durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen sind zu 100 % als Grünflächen anzulegen. Mindestens 25 % dieser Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste Ziffer A 4.3 zu bepflanzen. Für die Strauchpflanzungen können auch Ziersträucher verwendet werden.

#### 1.6 Begrünung der Flachdächer der Garagen und Carports

Die Flachdächer der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Flachdächer der Garagen sind dabei mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit Standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.

## 2. Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser aus den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf kann an ein Rigolensystem auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, wenn eine schadlose Ableitung des Regenwassers gewährleistet ist. (Siehe auch Ziff. C 4)

## 3. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen, z.B. Holzflechtzäune und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss bei Großraummülltonnen mind. 160 cm betragen und bei sonstigen Behältern mind. 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

Im übrigen sind die Vorschriften der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung vom 01.01.1998 im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten.

## 4. Spielplätze

Bei den im Bereich der Mehrfamilienhäuser anzulegenden Kinderspielplätzen ist bei der Bemessung der empfohlenen maximalen Entfernung von der Wohnung sowie der Mindestgröße die DIN 18034 "Spielplätze

an Wohnanlagen" anzuwenden. Der Bauträger muss die Spielgeräte entsprechend den Vorgaben anlegen und ordnungsgemäß pflegen.

## **C. Hinweise**

### **1. Ortssatzung**

Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird auf die Gestaltungssatzung und die Vorgartensatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden in ihrer jeweils rechtsgültigen Fassung verwiesen.

### **2. Bodendenkmäler**

2.1. Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich in Wiesbaden unverzüglich zu melden.

2.2. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### **3. Leitungen**

3.1 Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen sind gemäß dem Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Verkehrsanlagen“ der DVGW durchzuführen.

3.2 Der Hauptabwasserkanal im Bereich des Erschließungsweges ist im Bebauungsplan dargestellt.

### **4. Maßnahmen zum Wasserhaushalt**

4.1 Gemäß § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

4.2 Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Eine Versickerung kann dann zugelassen werden, wenn nachweisbar sichergestellt ist., dass eine schadlo- se Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist und Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen sind.

Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser gibt u.a. das Arbeitsblatt ATV-A 138 (Abwassertechnische Vereinigung Arbeitsblatt 138) nähere Information. (Siehe auch Festsetzung Ziffer B 2)

### **5. Ordnungswidrigkeiten**

5.1 Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträucher und sonstiger Bepflanzung sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden ( § 213 BauGB).

## **6. Anlagenbezogener Gewässerschutz**

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Heizöllageranlagen, Doppelparkersysteme, ölhydraulische Aufzugsanlagen, vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung – VawS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.