Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Sonnenhang“ in Wiesbaden - Rambach

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 BauGB

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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ § 4 BauNVO Abs. 3 werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

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

Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper und die damit teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) BauGB / § 16 (4) BauNVO

3.1 Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der Gebäude und deren Erschließungsflächen aufeinander abzustimmen.

3.2 Die maximale Höhe der Attika beträgt 8.50 m über Straßenniveau im Schnittpunkt Gebäudeachse und Gehwegoberkante.

3.3 Die maximale Sockelhöhe, gemessen im Haustürbereich des Erdgeschosses, beträgt 1,40 m über Gehwegoberkante.

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

4.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

4.2 Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den mit St bezeichneten Flächen zulässig.

5. Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Das anfallende Restniederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und der Gartenbewässerung zur Verfügung zu stellen, bzw. kann als Brauchwasser für WC Spülung sowie für Waschmaschinen verwendet werden. Überschusswasser aus den Zisternen ist in Rigolen zu versickern. Ein Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz ist vorgesehen.

6. Pflanzliste für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB

6.1 Bäume 1. Ordnung StU 20/25 (Standorte gemäß Ausgleichsplan)

Spitzahorn	-	Acer plantanoides	
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus	
Roßkastanie	-	Aesculus hippocastanum	
Schwarz	- Erle	Alnus glutinosa	
Gewöhnliche Erle	-	Alnus glutinosa	
Gewöhnliche Esche	-	Fraxinus excelsior	
StielEiche	-	Quercus robur	6

6.2 Bäume 2. Ordnung StU 20/25 (Standorte gemäß Ausgleichsplanung)

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Rotdorn		

6.3 Obstgehölze StU 18/20 (Standorte gemäß Ausgleichsplan)

Äpfel in Sorten	
Birnen in Sorten	
Quitten in Sorten	
Kirschen in Sorten	
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuß	Juglans regia

6.4 Sträucher

Feldahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Kornel Kirsche	-	Cornus mas
Haselnuß	-	Corylus avellana
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Rainweide	-	Ligustrum vulgare
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
HundsRose	-	Rosa canina
FeldRose	-	Rosa arvensis
EssigRose	-	Rosa gallica
WildBrombeere	-	Rubus fruticosus

Geringfügige Abweichungen der Pflanzungen von Ausgleichsplan sind statthaft.

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

Die Dächer der Wohngebäude und der oberirdischen Garagen sind als Flachdächer bis max. 9° anzulegen und extensiv zu begrünen. Teilflächen dürfen als Terrasse aus Holzrosten oder Plattenbelag erstellt werden.

2. Als Einfriedungen der Grundstücke sind ausschließlich Heckenpflanzungen (Geschnittene Hecken) aus einheimischen Gehölzen bis zu 90 cm Höhe sowie Trockenmauern bis 50 cm Höhe zulässig. Diese sind entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Zäune aus Metall, Kunststoff und Holz sind nicht zulässig.
3. Wege- Zufahrten- Stellplatz- Terrassen- und Mülltonnenplätze sind aus wasserdurchlässigem Pflaster herzustellen. Hierbei können Terrassenflächen aus Holzrosten erstellt werden.
4. Die Fassaden sind in Teilflächen zu begrünen, die Müllplätze mit Pergolen zu überstellen. Die Anlagen sind zu pflegen und zu unterhalten.
5. Bodenaushub/ Mutterboden

Der vorhandene Oberboden des Grundstücks ist entsprechend zu behandeln und soweit möglich zur Wiederverwendung zu lagern. Bei dem Aushub anfallende Bodenmassen sind soweit möglich zur Wiederverwendung zu lagern.

C. Hinweise

1. Auf den Grundstücken mit der Flurstückbezeichnung 1998/1 und 1999/2, 1997, 2001/1, 2000/2 sind Abgrabungen vorhanden. Diese Abgrabungen dürfen aufgefüllt werden sofern angrenzende Grundstücke nicht benachteiligt werden.
Für die entsprechenden textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen gilt das rechnerische Mittel des jeweiligen Bezugspunktes der Bodenhöhen aus dem unmittelbaren Umfeld der Abgrabungen. Der natürliche Geländeverlauf ist in diesem Bereich durch Interpolation zu ermitteln.
2. Der Ruhedruck in den vorhandenen Wasserleitungen beträgt 3,1 bar. Bei der Errichtung der neuen Gebäude ist auf eine entsprechende Dimensionierung der Wasserrohre zu achten. Sollte trotz allem der Wasserdruck nicht ausreichen, ist in Verbindung mit der ESWE zur Sicherung der Wasserversorgung in den Kellerebenen eine Druckerhöhungsanlage einzubauen.