

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„TENNELBACHTAL – 2. ÄNDERUNG – BEREICH NÖRDLICH DER HÖHENSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK SONNENBERG

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Hess. Bauordnung (HBO) Oktober 2002 und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV).

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990)
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB und § 1 (6) BauNVO)
- 1.1 Die in § 3 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Es sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 1.3 Die Anordnung von Garagen bzw. Stellplätzen auf den Grundstücken ist auf der Grundlage der Vorgarten- bzw. Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vorzunehmen.
- 1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 19 und 20 BauNVO)
- 2.1 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung einschließlich der in § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist einzuhalten. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % ist unzulässig.
- 2.2 Flächen im Dachgeschoss werden nicht als Geschossfläche angerechnet, sofern gemäß Punkt B 1.1 der textlichen Festsetzungen eine Dachneigung von mehr als 44° zugelassen wird (§ 20 (3) BauNVO). Die Traufhöhe ist grundsätzlich einzuhalten.
- 3. Bauweise** (§ 22 (4) BauNVO)
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Begrenzung der Höhen von baulichen Anlagen** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO)
- Die Traufhöhe darf bergseits 5,0 m im Mittel nicht überschreiten (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Dachhaut).
- 5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)
- 5.1 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind umgehend zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind heimische Gehölze der Pflanzliste A 6.1 zu verwenden.
- 5.2 Vorhandene Obsthochstämme sind zu erhalten und zu pflegen. Abgestorbene Obstbäume sind durch Obsthochstämme umgehend zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind Lokalsorten der Pflanzliste A 6.3 zu verwenden. Eine volle Kronenentwicklung ist zu gewährleisten.

- 5.3 Alle verwendeten Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
- 5.4 Das Anpflanzen von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen ist nicht zulässig mit Ausnahme von Eibe (*Taxus baccata*).
- 5.5 Während der Bauausführung sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

6. Pflanzlisten

Auf öffentlichen und privaten Flächen wird folgendes festgesetzt.

Die Artenauswahl orientiert sich weitgehend an der potentiellen und natürlichen Vegetation.

Hierfür werden Pflanzen der folgenden Pflanzlisten empfohlen:

6.1 Gehölzflächenliste

1 Hausgarten

2 Vorgartenbäume

3 Hecken

4 Straßenbäume

5 Gehölzflächen

6 Gewässerrandstreifen

Botanischer Pflanzenname	1	2	3	4	5	6	Deutscher Pflanzenname
<i>Acer campestre</i>		X	X	X	X		Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	X			X	X		Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	X	X	X	X		Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	X	X	X		X		Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>					X		Esskastanie
<i>Cornus sanguinea</i>			X		X		Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	X		X		X		Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	X	X	X		X		Weißdorn
<i>Evonymus europaeus</i>					X		Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>					X		Buche
<i>Frangula alnus</i>					X	X	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>				X	X	X	Esche
<i>Ligustrum vulgare</i>	X		X		X		Liguster
<i>Populus tremula</i>					X		Espe/Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	X				X		Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>					X		Schlehe
<i>Quercus robur</i>	X				X		Stieleiche
<i>Rosa canina</i>	X		X		X		Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	X				X		Salweide
<i>Salix cinerea</i>						X	Grauweide
<i>Salix triandra</i>						X	Mandelweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	X	X		X	X		Vogelbeere/Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	X			X	X		Winterlinde
<i>Viburnum opulus</i>					X	X	Wasserschneeball

6.2 Kletterpflanzen

Clematis montana rubens (Anemonenwaldrebe), Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonciera caprifolium (Jelängerjeliieber), Partenocissus tricuspidata "Veitchii" (Selbstklimmender Wein), Vitis-Vinifera-Hybriden (Weinrebe)

6.3 Lokalsortenlisten der für den Wiesbadener Vortaunus geeigneten Hochstammgehölze

6.3.1 Apfelsorten

Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Brettascher Apfel, Geheimrat Oldenburg, Goldparmäne, Gravensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepesch, Roter Boskopp, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Gloster.

6.3.2 Birnen

Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräffin von Paria, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Bosc's Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling.

6.3.3 Zwetschge/Pflaume

Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy.

6.3.4 Kirschen

Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) von 2002 i.V.m. § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB)

1. Baugestaltung

1.1 Dachneigung und Dachform

Auf den Hauptgebäuden sind nur gleichschenkelig geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 30-44 Grad zulässig. Für das Grundstück Flurstück 403/3 kann eine Dachneigung über 44 Grad zugelassen werden, wenn eine Einfügung in die unmittelbare Nachbarbebauung gegeben ist.

1.2 Gebäuderichtung und Firstrichtung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäuderichtung gilt auch für die Firstrichtung.

1.3 Dachdeckung

Die Dacheindeckung in Material und Farbgebung hat sich dem vorhandenen Bestand entsprechend einzufügen. Für Solaranlagen, Wintergärten und Energiedach-

konstruktionen, die der Energieversorgung des Hauptgebäudes dienen, können Ausnahmen zugelassen werden.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.4.1 Es sind Schleppgauben oder Giebelgauben und Dacheinschnitte bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig. Die Gauben und Einschnitte einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten.

1.4.2 Die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten müssen von Giebeln, Gärten und Kehlen mindestens 2 m, waagrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein.

1.4.3 Die vorderen Ansichtsflächen von Dachgauben sind als Fenster auszubilden. Austritte vor Dachgauben sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind nur zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

1.5 Dachbegrünung

Sämtliche flachgeneigte Dachflächen, auch die von Garagen, sind bis zu einem Dachneigungswinkel von 26 Grad als extensive Dachbegrünung auszuführen.

1.6 Außenwände

1.6.1 Die Fassadenoberflächen der Hauptgebäude sind in Putz und heller Farbgebung auszuführen. Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung anderer Farben zulässig.

1.6.2 Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig.

1.6.3 Fensterlose Fassadenabschnitte über 50 m² sind mit Fassadenbegrünung der Pflanzliste A 6.2 zu versehen. Mindestens eine Hausfront ist davon unabhängig zu begrünen. Carports sind zu beranken.

2. Veränderung der Oberflächen

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig.

3. Einfriedungen

3.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht sind bis 0,90 m Höhe im Mittel, z. B. als Holz-Staketenzaun zulässig. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m nicht überschreiten (ausgenommen sind notwendige Stützmauern). Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen max. 1,50 m hoch sein (siehe Pflanzenliste).

- 3.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche oder die freie Landschaft anschließen, sind offene Einfriedungen (z. B. grün ummantelter Maschendraht) bis 1,50 m Höhe oder lebende Hecken zulässig.
- 3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 3.4 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

4. Vorgärten und nicht bebaute Flächen der Baugebiete

- 4.1 Die gesamte Grundstücksfreifläche ist gärtnerisch anzulegen (i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB). Die von Versiegelung freizuhaltende Fläche darf 0,6 GRZ nicht unterschreiten.
- 4.2 Die Gehölzpflanzungen müssen auf der Grundstücksfreifläche zu mindestens 60 % den Gehölzarten der oben angegebenen Liste für Hausgarten, Vorgarten bzw. Hecken entsprechen. Empfohlen werden ersatzweise hochstämmige Obstgehölze.
- 4.3 Im Vorgarten ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Empfohlen wird ersatzweise mindestens ein hochstämmiges Obstgehölz.
- 4.4 Zur offenen Landschaft hin ist eine mindestens dreireihige Abpflanzung als freiwachsende Hecke der unten angegebenen Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

C. Hinweise

- 1. **Archäologische Denkmalpflege** (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 HDSchG)

Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Ladesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

- 2. **Anlagenbezogener Gewässerschutz**

Sofern im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften der Anlagenverordnung VAwS sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei der Planung und der Ausführung der Anlagen berücksichtigt werden.

- 3. **Maßnahmen zum Wasserhaushalt**

Gemäß § 42 Abs. 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.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte kann über ein getrenntes Leitungsnetz auf zu errichtende Zisternen bzw. Rückhalte-

becken geleitet und anschließend als Brauchwasser (z. B. Dach- und Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) genutzt werden.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen wird eine Regenwasserversickerung nicht empfohlen. Eine Versickerung kann nur dann zugelassen werden, wenn nachweisbar durch den Bauherrn sichergestellt ist, dass eine schadlose Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist und Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen sind.