

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Stadtplanungsamt -

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

#### **„PFARRGARTEN“**

### **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), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Hess. Bauordnung (HBO) vom September 2005 und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV).

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB  
i. V. m. BauNVO**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Für das Reine Wohngebiet „WR“ wird festgesetzt: Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störendes Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche von 0,25 durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die sich unter der Geländeoberfläche befinden bis zu einem Wert von max. 0,5 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im „WR“ auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Ein Dachgeschoss in Form eines Nichtvollgeschosses ist zulässig.

2.3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Die Höhe der Gebäude wird als absolute Gebäudehöhe gemessen OK Attika des höchsten Geschosses wie folgt definiert:

- Westliche Gebäudereihe max. 177,00 m ü. NN
- Östliche Gebäudereihe max. 182,00 m ü. NN

**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch folgende Bauteile ist zulässig:

- Treppenanlagen und Eingangsbereiche bis zu einer Breite von 1,50 m und einer Länge von 6,50 m
- Vordächer soweit sie nach Landesrecht zulässig sind
- Tiefgarage wie in der Planzeichnung festgesetzt.

**4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen als Tiefgarage und als erdüberdeckte Gemeinschaftsgaragen zulässig.

**5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im WR höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

- 6. VERKEHRSFLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 6.1 Innerhalb der Verkehrsfläche ist die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage verbindlich festgesetzt.
- 6.2 Zu- und Abfahrten zum WR sind nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig.
- 7. VERSORGUNGSLEITUNGEN (§9 (1) Nr.13 BauGB)**  
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 8.1 Dachbegrünung  
Die Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtenaufbau von 10 cm flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die erdübereckten Gemeinschaftsstellplätze sind mit einer mind. 25 cm starken Vegetationsschicht aufzufüllen und dauerhaft zu begrünen.
- 8.2 Fassadenbegrünung  
Zusammenhängende geschlossene und/oder fensterlose Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind flächig zu begrünen. Je 20 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens eine Pflanze der Pflanzliste 2, Topfballen mind. 3 Triebe, zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 qm herzustellen.
- 8.3 Maßnahmen für den Artenschutz  
An den Außenflächen der Gebäude sowie in dem zu erhaltenden Gehölzbestand sind Quartierangebote bzw. Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse (Nistkästen, Einbau-Niststeine, Fledermauskästen, Fledermausbretter) anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 9. REGELUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE ZU BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**
- 9.1 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu entwickeln. Bäume, die durch natürlichen Abgang verloren gehen oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch Nachpflanzungen gemäß der entsprechenden Pflanzlisten 1 und 3, Stammumfang 16-18 cm, 3 x v. m. Ballen zu ersetzen.
- 9.2 Auf den durch Planzeichen festgesetzten Standorten für zu pflanzende Bäume sind heimische Laubbäume entsprechend der Pflanzlisten 1 und 3, Hochstamm, Stammumfang 16 -18 cm, 3 x v. m. Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von den Standorten sind – falls aus technischen Gründen erforderlich – zulässig.
- 9.3 Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft als Vegetationsflächen zu si-

chern bzw. wieder herzustellen. 30 % der Fläche ist straßenseitig mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 5, 2 x v. Qualität 60-100 cm zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist als Stauden- und Wiesenfläche mit überwiegend heimischen Arten herzustellen.

- 9.4 Zwischen der Zufahrt zu den Gemeinschaftsgaragen und der Schuppstraße ist - soweit dies technisch möglich ist - ein ca. 50 cm breiter Pflanzstreifen zu schaffen, um eine Heckenpflanzung der Pflanzliste 5, 2 x v. Qualität 60-100 cm herzustellen.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 81 HBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB**

### **1. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und mit einem Abstand von 10 cm zur natürlichen Geländeoberkante zulässig. Maschendraht- und Flechtwerkzäune sind in eine Heckenabpflanzung zu integrieren.

### **2. NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SOWIE WEGE UND SITZPLÄTZE**

- 2.1 Die Befestigungen von Grundstücksfreiflächen zur Herstellung von Funktionsflächen sind bezüglich der Art der Materialien nur in dem Maße zulässig, als dies wegen der Art der Nutzung der Flächen sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unbedingt erforderlich ist.

- 2.2 Befestigte Wege und Sitzplätze sind auf den Grundstücken in die Vegetationsflächen zu entwässern, soweit eine schadlose Ableitung gewährleistet ist. Wasserdurchlässige Materialien sind, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen, zu verwenden.

- 2.3 Die Grundstücksfreiflächen sind zu 100 % als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist eine Laubbaum/ Obsthochstamm der Pflanzliste 3 oder 4, Stammumfang 16-18 cm, 3 x v. m. Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. 30% der Vegetationsfläche ist dauerhaft mit Sträuchern zu bepflanzen, dabei sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzliste 5, 2 x v., Qualität 60-100 cm. zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

- 2.4 Neu anzulegende Mauern und Terrassierungen sind soweit nicht andere Hangsicherung technisch erforderlich ist, mit Natursteinmaterialien als Trockenmauern erstellen. Statisch notwendige Stützmauern sind mit Natursteinen zu verkleiden.

- 2.5 Die Fußwegeverbindungen von der bestehenden Treppenanlage der König-Adolf-Straße auf das Privatgrundstück sind aus wasserdurchlässigem Pflastermaterial herzustellen.

### **3. STELLPLÄTZE**

Die Zufahrten zu den erdüberdeckten Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

## **C HINWEISE**

### **1. MASSNAHMEN ZUM WASSERHAUSHALT**

Gem. § 42 (3) 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 geleitet und anschließend als Brauchwasser (z.B. Dach- und Grünflächenbewässerung) genutzt werden.

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

### **2. MASSNAHMEN ZUR VERMINDERUNG VON GEFAHREN FÜR KLEINTIERE**

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt häufig Gefahren dar. Baulichkeiten müssen durch geeignete Maßnahmen in ihren Gefahren für Kleintiere entschärft werden. Dazu gehören:

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden.

Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

### **3. GÄRTEN**

Bei Gehölzpflanzungen sollen vorzugsweise heimische Arten der Pflanzenlisten 2 – 5 verwendet werden.

Die Gärten sollten unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden sollte verzichtet werden. Pflanzliche Abfälle sollten kompostiert werden; nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

Die Errichtung von Trockenmauern zur Geländemodellierung soll anderen technischen Mauerkonstruktionen der Vorzug gegeben werden, da Trockenmauern einer Vielzahl von Tierarten einen idealen Lebensraum bieten.

### **4. ANLAGENBEZOGENER GEWÄSSERSCHUTZ**

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöllageranlagen, Eigenverbrauchstankstellen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksyste-  
me vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessi-

schen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung- VAWS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

## 5. **GARTENBRUNNEN**

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. § 38 Abs. 2 HWG bildet die gesetzliche Grundlage.

## 6. **DENKMALSCHUTZ**

Die Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 5. September 1986 in der jeweils gültigen Fassung bleiben unberührt. Insbesondere ist zu beachten:

### **a) Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Geplante Veränderungen an, in oder in der Umgebung von Einzelkulturdenkmälern (gem. § 2, Abs. 1 HDSchG) sind frühzeitig mit der Denkmalbehörde der LHW, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden abzustimmen. Diese Maßnahmen sind genehmigungspflichtig. Ferner sind alle Maßnahmen innerhalb der Gesamtanlagen (gem. § 2 Abs. 2 Nr.1 HDSchG) genehmigungspflichtig.

### **b) Bodendenkmäler (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 HDSchG)**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, 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 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

## 7. **ERDKABELNETZ**

In dem Geltungsbereich liegen Erdkabel der ESWE.

Vor Beginn der Arbeiten müssen die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Planauskunft/Planausgabe der ESWE eingesehen werden.

## 8. **FERNMELDEANLAGEN**

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen in der Verkehrsfläche berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Mindestens 9 Monate vor Baubeginn soll die zuständige Niederlassung Wiesbaden, Bezirksbüro in 65205 Wiesbaden, Berliner Straße 150 Telefon 0611/800- 6814, informiert werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

## 9. **ALLGEMEINER SCHUTZ VON PFLANZEN, TIEREN UND LEBENS-RÄUMEN**

Nach § 22 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002) ist es u. a. verboten, Hecken, Gebüsche, Wiesen usw. abzubrennen oder dort durch das Ausbringen von Stoffen die Pflanzen- und Tierwelt erheblich zu beeinträchtigen und landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

## 10. MUTTERBODEN

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

## 11. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

11.1 Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

11.2 Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt (§ 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO).

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

## 12. ZU BEACHTEN SIND DIE GELTENDEN SATZUNGEN DER LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

z. B. Stellplatzsatzung

## D PFLANZENLISTEN

### **Pflanzenliste 1: Heimische Laubbäume, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen, 3 x verpflanzt**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

### **Pflanzenliste 2: Rank- und Kletterpflanzen, Topfware**

Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis Montana	Bergrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wein

**Pflanzliste 3: Heimische Laubbäume, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen, 3 x verpflanzt**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme

**Pflanzenliste 4: Einheimische Obstbäume Hochstamm**

Apfel	Brettacher, Jakob Fischer, Rhein. Bohnapfel, Schafsnase, Schöner Boskop, Winterrambour
Kirsche	Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschge, Mirabelle, Pflaume	Hauszwetschge in Typen, Große grüne Reneklode, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzwetschge
Birne-	Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtl, Gute Luise, Williams Christ, Clapps Liebling

**Pflanzenliste 5: Einheimische Sträucher 60-100 cm, 2 x verpflanzt**

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball