

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SOODERSTRASSE / PFAHLERSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK SONNENBERG

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466, 479), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

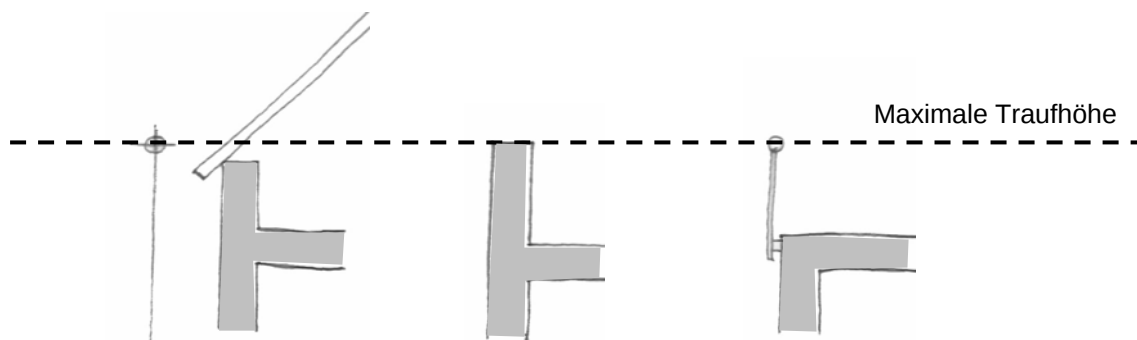
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

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 störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie 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)
Die jeweilige zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von unterirdischen Bauteilen um max. 40% überschritten werden.
- 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.2.1 Die maximale Geschossflächenzahl beträgt bei zwei Vollgeschossen das Zweifache der jeweiligen festgesetzten Grundflächenzahl, bei einem Vollgeschoss ist die GFZ gleich der GRZ.
- 2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Ausgenommen davon sind die in der Zeichnung eingetragenen Regelungen.
- 2.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal zwei pro Gebäude begrenzt.
- 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- 2.5.1 Die Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrungen bei Staffelgeschossen.



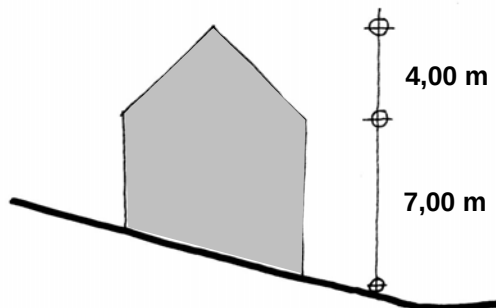
Schnittpunkt Dachhaut Außenwand

OK Brüstung Terrasse

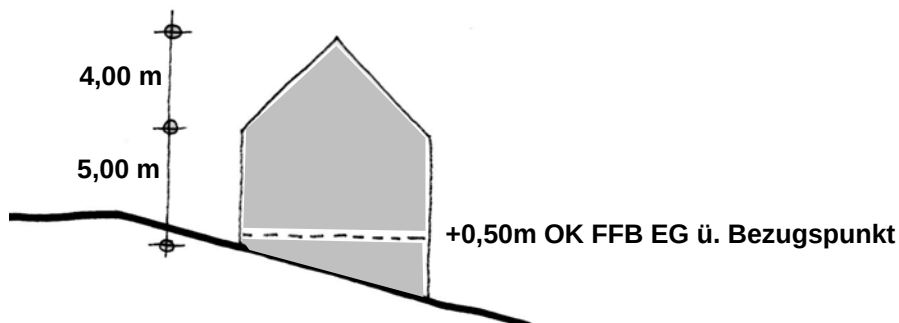
OK Umwehrung Terrasse

Maximale Traufhöhe, Bestimmung der Oberkante

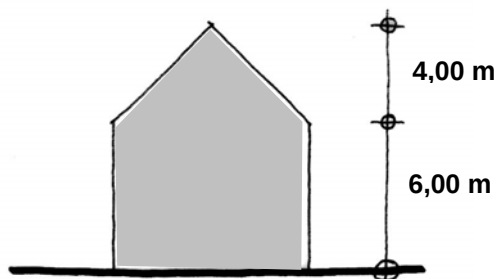
- 2.5.2 **Bergseitige Straßenseite**
Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden bergseitig der Straße beträgt talseitig gemessen 7,00 m. Der Bezugspunkt ist die mittlere vorhandene Geländeoberfläche am Gebäude talseits. Ausgenommen sind die davon abweichenden, zeichnerischen Festsetzungen.



- 2.5.3 **Talseitige Straßenseite**
Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden talseitig der Straße beträgt bergseitig gemessen 5,00 m. Der Fußboden des Erdgeschosses darf bergseitig im Mittel maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die mittlere vorhandene Geländeoberfläche am Gebäude bergseits. Ausgenommen sind die davon abweichenden, zeichnerischen Festsetzungen.

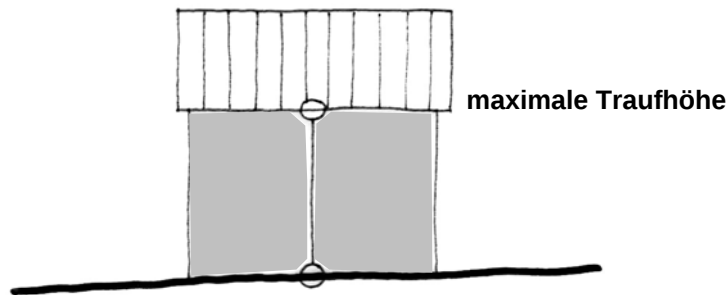


- 2.5.4 **Sonstige Gebäude**
Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden die nicht nach 2.5.2 bzw. 2.5.3 zu betrachten sind, und deren Grundstücke kein Gefälle aufweisen, beträgt 6,00 m gemessen am straßenseitigen Gelände.



- 2.5.5 Die maximale Gebäudehöhe beträgt vier Meter über der jeweiligen festgesetzten Traufhöhe.

- 2.5.6 Brüstungen und Umwehrungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.



Mittlere Geländehöhe am Gebäude

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser und Doppelhäuser 600 m², für Doppelhaushälften 300 m².

- 4.2 Ausgenommen von dieser Regelung sind bebaute Grundstücke, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits eine kleinere Fläche als 600 m² aufweisen.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- 5.2 Ausgenommen davon sind Grundstücke, bei denen eine Baugrenze in einem Abstand von mehr als 6 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt ist. Bei diesen Grundstücken können Garagen und Carports vor der straßenseitigen Baugrenze mit einem Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5 m errichtet werden.

- 5.3 Offene Stellplätze (keine Carports) sind vor der Baugrenze auf den Zufahrtsflächen zu dahinter liegenden Stellplätzen und Garagen zulässig.

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. 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 B BauGB)

Alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen

Fällen ist der zu entfernende Baumbestand wertgleich durch Baumneupflanzungen mit Arten der Pflanzenliste 1 + 2 in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND § 81 HESS. BAUORDNUNG (HBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Bereich A

In den im zeichnerischen Teil mit A gekennzeichneten Bereichen gelten folgende Regelungen:

- 1.1 Als Dachform sind zulässig: symmetrisches Satteldach und Walmdach.
- 1.2 Die Dachneigung bei Satteldächern beträgt 22° - 45°. Ausgenommen davon sind Bereiche mit gesonderten zeichnerischen Festsetzungen.
- 1.3 Die Dachneigung bei Walmdächern beträgt max. 30°.
- 1.4 Als Dacheindeckung sind Dachziegel, Betondachpfannen und Metaldächer aus Zink- und Kupferblech zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Bereich B

In den im zeichnerischen Teil mit B gekennzeichneten Bereichen gelten folgende Regelungen:

- 2.1 Als Dachform sind zulässig: symmetrisches Satteldach und Walmdach.
- 2.2 Die Dachneigung bei Satteldächern beträgt 22° - 45°. Ausgenommen davon sind Bereiche mit gesonderten zeichnerischen Festsetzungen.
- 2.3 Die Dachneigung bei Walmdächern beträgt max. 30°.
- 2.4 Flachdächer sind ausschließlich auf Staffelgeschossen zulässig.
- 2.5 Staffelgeschosse sind ausnahmsweise zulässig, unter der Voraussetzung, dass das dadurch erreichte Gebäudevolumen innerhalb des Gebäudevolumens eines allseitig geneigten Walmdaches mit 30° Dachneigung bei einem Drempel von 0,90 m bleibt.
- 2.6 Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen hinter die Außenkanten des darunter liegenden Geschosses umlaufend mind. 1,50 m zurückspringen.
- 2.7 Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind Dachziegel, Betondachpfannen und Metaldächer aus Zink- und Kupferblech zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)

- 3.1 Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Maschendraht- und Flechtwerzkäune sind in eine Heckenabpflanzung zu integrieren.
- 3.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen können als Mauern in Naturstein, Verputz oder Ziegelmauerwerk und als Heckenpflanzungen errichtet werden.

- 3.3 Stützmauern dürfen als zusammenhängende Wände eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- 3.4 Stützmauern sind als Natursteinwände, als natursteinverblendete Wände, als Gabionenwände oder als verputzte Wände herzustellen.
- 3.5 Sichtbare Betonstützwände bzw. die Verwendung von Betonpflanzsteinen zur Errichtung von Stützmauern sind nicht zulässig.

4. NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SOWIE WEGE UND SITZPLÄTZE (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 4.1 Die nicht überbaubaren und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind zu 100 % als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. 20 % der Vegetationsfläche ist dauerhaft mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen, dabei sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig.
- 4.2 Wege und Sitzplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen.

5. STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs 1 und § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 5.1 Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster) zu befestigen.
- 5.2 Je angefangenen 3. Stellplatz ist zusätzlich zu Pkt. 4.1 ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 6.1 Flächen von Abgrabungen für die Garten- und Freiflächengestaltung die nicht mit dem Gebäude im Zusammenhang stehen, dürfen max. 1,50 m unter dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen.
- 6.2 Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 1,50 m über natürlichem Gelände liegen.

C HINWEISE

1. MASSNAHMEN ZUR VERMINDERUNG VON GEFAHREN FÜR KLEINTIERE

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt häufig Gefahren dar. Die Gestaltung der Baulichkeiten soll 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 offenen Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden. Für kulturfolgende Tierarten wie Eulen, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

2. ANLAGENBEZOGENER GEWÄSSERSCHUTZ

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöllageranlagen, Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersäften, Anlagen zum Lagern von Festmist, Eigenverbrauchstankstellen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksyste me vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung-VAwS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

3. GARTENBRUNNEN

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. § 44 HWG bildet die gesetzliche Grundlage.

4. 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.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

5.1 Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB 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).

5.2 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.

6. SICHERUNG VON BODENDENKMÄLERN NACH § 20 HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (HDSCHG)

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, e-mail: archaologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de.

Tel.: 0611/6906-0, Fax: 0611/6906-137, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Stadtplanungsamt Wiesbaden, Gustav-StresemannRing 15, 65189 Wiesbaden, e-mail:

7. FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 SATZ 3 BAUGB)

Gemäß Einträgen im Altflächenkataster „BuF“ der Landeshauptstadt Wiesbaden war für insgesamt 18 Liegenschaften im Plangebiet die Besorgnis von relevanten Untergrundverunreinigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen. Im Rahmen einer vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden durchgeführten detaillierten historischen Standortrecherche konnte der Verdacht auf relevante Untergrundverunreinigungen jedoch für keine der Verdachtsflächen bestätigt werden. Eine Flächenkennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich. Bei Flächen ohne Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist jedoch nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes, z. B. im Sinne des Wasser- oder Abfallrechtes zu schließen. Ggfs. sind tatsächlich vorhandene, kleinräumige Untergrundverunreinigungen zu gegebener Zeit baubegleitend und eigenverantwortlich durch die Bauherrschaft unter Anwendung der entsprechenden Rechtsvorschriften zu handhaben.

Gutachten

Das Gutachten / Historische Recherche des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden vom Juli 2006 zum Bebauungsplangebiet „Sooderstraße / Pfahlerstraße“ ist im Rahmen der EG-Richtlinie 90/313/EWG vom 07.06.1990 unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

8. VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz)

Gemäß § 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.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur dann zugelassen werden, wenn nachweisbar durch den Bauherren sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Untergrundbelastungen auszuschließen und eine effektive Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist. Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe sind nachweislich auszuschließen.

D PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1 - Heimische Laubbäume

1. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Sand-Birke	Betula pendula
Rot-Buche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia

Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde

Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

2. Ordnung

Feld-Ahorn
Hainbuche
Zweiggriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Vogelkirsche
Mehlbeere
Gewöhnliche Eberesche
Speierling

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
- Prunus avium
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia
- Sorbus domestica

Pflanzenliste 2 - Heimische Sträucher

Roter Hartriegel
Hasel
Pfaffenhütchen
Liguster
Rote Heckenkirsche
Hundsrose
Salweide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Wasserschneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus