

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„AM ALLERSBERG - KANTSTRASSE“
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)

Reines Wohngebiet (WR)

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 zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von unterirdischen Bauteilen um max. 50% überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl § 20 Abs. 3 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal zwei pro Gebäude begrenzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

2.4.1 Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

Der Bezugspunkt ist die mittlere Straßenoberkante bergseitig.

2.4.2 Die maximale Gebäudehöhe bergseitig beträgt 6,50 m.

2.4.3 Brüstungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig. Die Überfahrt zu den Stellplätzen beträgt max. 6,00 m.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6. Regelungen zu Bindungen für Bepflanzungen und 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.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzte Fläche ist durch fachgerechte Pflegemaßnahmen zu einer lichten Waldfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Veränderung des natürlichen Geländes sowie die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sind hier nicht zulässig.

B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND § 87 HESS. BAUORDNUNG (HBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Als Dachform ist zulässig: Flachdach

1.2 Das Flachdach ist mit einer extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.

2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)

2.1 Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Maschendraht- und Flechtwerkzäune sind in eine Heckenabpflanzung zu integrieren.

2.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen können als Mauern in Naturstein, Verputz oder Ziegelmauerwerk und als Heckenpflanzungen errichtet werden.

2.3 Einfriedungen durch geschlossene Mauern bzw. Zäune ist nicht zulässig.

3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie Wege und Sitzplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Die nicht überbaubaren und durch Nebenanlagen versiegelbaren Grundstücksflächen sind zu 100 % als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 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.

3.2 Wege und Sitzplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen.

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

4.1 Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster) zu befestigen.

4.2 Je angefangenen 3. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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 Parksysteime 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 nach § 38 HWG vor Beginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

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 HDSchG 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-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, e-mail: denkmalschutz@wiesbaden.de, Tel.: 0611/316494, Fax: 0611/313917, zu melden.

7. **Verwendung von Niederschlagswasser nach § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG)**

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.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen wird eine Regenwasserversickerung über Versickerungsanlagen nicht empfohlen.

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.

8. **Klimaschutz (§ 1 (6) Nr. 7 e, f BauGB)**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Um dieses Ziel zu erreichen, sollte das Gebäude in Passivhausweise errichtet werden. Einzelheiten können gegebenenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

9. **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bushaltestellen. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bushaltestellen in der Schuppstraße und der Bingertstraße.

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 | Quercus petraea |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |

2. Ordnung

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Zweigriffliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Vogelkirsche | - Prunus avium |
| Mehlbeere | - Sorbus aria |
| Gewöhnliche Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| Speierling | - Sorbus domestica |

Pflanzenliste 2 - Heimische Sträucher

| | |
|---------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Wasserschneeball | Viburnum opulus |