

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Klarenthal 12. Änderung – Geschwister-Scholl-Straße / Gesamtschule Klarenthal“
in Wiesbaden

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aus-nahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tank-stellen) **nicht** zulässig sind.

1.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

1.2.1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes

Die Hauptbaukörper (Nord-Süd-Ausrichtung) dürfen mit 5 Vollgeschossen und 1 Staf-felgeschoss errichtet werden.

Die Nebenukörper (Ost-West-Richtung) dürfen mit 4 Vollgeschossen und 1 Staffelge-schoss errichtet werden.

1.2.2. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf

Im westlichen Teilstück der Fläche für den Gemeinbedarf – es handelt sich um Fläche für den Neubau der Gesamtschule Klarenthal – dürfen maximal 4 Vollgeschosse errich-tet werden. Im Bereich des östlichen Teilstückes (Grundschule) dürfen maximal 2 Voll-geschosse errichtet werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der westliche Anbau der Sporthalle, der nur eingeschossig errichtet werden darf.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nach § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können bauliche Anlagen mit seitlichen Grenzabstand (Abstandsflächen gemäß der Hessischen Bauordnung) auch mit einer Länge von maximal 60 m im WA – Bereich bzw. von max. 110 m Länge in der Fläche für den Gemeinbedarf (westlicher Teilbereich) errichtet wer-den.

Eine Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl für das WA-Gebiet gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um 90 % kann zugelassen werden

3. Flächen für Stellplätze, Parkdecks, Tiefgaragen, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden und soweit auf ihnen keine Stellplätze erstellt werden, mit mindestens einer 60 cm starken Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen.

Je drei ebenerdiger Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe je Baum muss mindestens 6 m² betragen. Der Stamm ist durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Alle Stellplatzflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen.

Parkdecks sind durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen an den Fassaden (Rankvorrichtungen wie Gitter, Spanndrähte o. ä.) zu versehen.

4. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen für Elektrizität, Fernwärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sie sind ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

5. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Grünanlage ist zu mindestens 25 % der Fläche mit Gehölz zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist als extensive Wiese anzulegen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In dem WA-Gebiet sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Erschließungswege einheimische, standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18/20 cm (in 1,0 m Höhe gemessen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist pro laufender Meter ein stand-

ortgerechter Laubbaum und pro 4 m² ein Strauch zu pflanzen. Entlang der Wegeparzellen und der Baugrenze ist ein jeweils 2,5 m breiter Wiesen- und Krautsaum zu pflanzen.

7. Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe, und Sträucher über 2,00 m Höhe sind zu erhalten, soweit der Zustand von Bäumen und Sträuchern keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet.

Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert.

In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 HBO)

1. Dachgestaltung

1.1. Dachformen

1.1.1. Im WA – Gebiet

Die vorgeschriebene Dachform ist das Flachdach.

Ausnahmsweise kann das Sattel- und Pultdach mit einer Dachneigung von 15° ausschließlich über Staffelgeschossen mit Hauptfirstrichtung Nord-Süd genehmigt werden.

Dachüberstände sind nur bei Flachdächern unzulässig.

1.1.2. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf

Die vorgeschriebenen Dachformen sind das Flach- und Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 10 %.

Dachüberstände bis maximal 1,0 m sind zulässig.

1.2. Dachgauben

Dachgauben sind nicht zulässig.

1.3. Dachbegrünung

Die im Planbereich vorgesehenen Flachdächer sind zu begrünen.

2. Fassaden

Die Außenwände sind in hellen, nicht grellen Farbtönen zu gestalten. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in das Gesamtbild der vorhandenen Bebauung einfügen.

Zur Gestaltung der Außenwände sind naturnahe Materialien wie mineralischer Putz, Ziegel, Kalksandstein oder Holz bevorzugt zu verwenden.

Im WA – Gebiet sind fensterlose Wandflächen über 20 m² Größe, Wände ohne Fenster, Brandwände und Hofmauern mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z. B. Efeu, Knöterich, Blauregen, Wilder Wein, Waldrebe) zu begrünen.

3. Anteil der begrünten Grundstücksfreifläche, Art und Maß der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche (Grundstücksfreifläche)

Festsetzungen für den Bereich der Grundstücksfreiflächen (§ 9 BauGB u. § 118 HBO)

Die nicht mit baulichen Anlagen (d. h. Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze usw. gem. § 19 Abs. 2 + 4 BauNVO) überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu 100 % zu begrünen (unversiegelte Flächen) und zu unterhalten.

Diese Festsetzung gilt nicht innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (Schule) bzgl. der herzustellenden Schulhöfe.

4. Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe (Verbundsteine, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigung notwendig macht.

In den Mietergärten sind keine Versiegelungen, wie z. B. das Anlegen von Terrassen oder das Befestigen von Wegen, zulässig.

5. Einfriedungen

Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Entlang der Graf-von-Galen-Straße und der Geschwister-Scholl-Straße sind mittlere Höhen bis 1,50 m zulässig.

Die Einfriedung der Fläche für Gemeinbedarf darf eine mittlere Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.

Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 50 cm mittlere Höhe nicht überschreiten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

6. Vorgärten

Im WA – Gebiet sind die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten) außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen. Stellplätze und Garagen für PKW können im Vorgartenbereich nicht zugelassen werden.

7. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss bei Großraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

Im übrigen sind die Vorschriften der „Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden“ vom 01.01.1998 zu beachten.

8. Spielplätze

Bei dem Kinderspielplatz im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist bei der Bemessung der empfohlenen maximalen Entfernung von der Wohnung sowie der Mindestgröße die DIN 18034 „Spielplätze an Wohnanlagen“ anzuwenden. Der Bauträger muss den Spielplatz entsprechend den Vorgaben anlegen und ordnungsgemäß pflegen.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. d. § 82 Abs. 1 Nr. 19 HBO handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 Abs. 3 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

C. Hinweise (nicht abschließend)

1. Stellplatzsatzung

2. Baumschutzsatzung

Auf die Einhaltung der Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes wird besonders hingewiesen.

3. Vorgartensatzung

4. Gestaltungssatzung

5. Fernwärme

Bei den Baumaßnahmen ist die Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten.

6. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zutagekommende 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. Gashochdruckleitung

Von der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gashochdruckleitung innerhalb des südlich des WA-Gebietes verlaufenden Erschließungsweges und im Klosterweg darf innerhalb eines Schutzstreifens von 10,0 m beiderseits der Leitung keine Baulichkeit errichtet werden. In einer engeren Schutzzone von 3,0 m beiderseits der Leitung dürfen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden bzw. die Unterhaltung behindern können, vorgenommen oder geduldet werden.

8. Niederschlagswasser

Gemäß § 51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, zu verwenden – sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Der Investor, der das WA-Gebiet bebauen möchte, hat ein Gutachten zur Niederschlagswasserverwertung vorzulegen.