

Bierstadt 1996/1

Bebauungsplan - Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bau- gesetzbuch (BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen mitzurechnen.

2. Begrenzung der Höhen von Gebäuden (§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)

Die Traufhöhe der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet darf im Mittel 6,50 m nicht überschreiten (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Dachhaut).

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Er- haltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)

3.1 Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. (Artenauswahl s. Pflanzenliste unter lfd. Nr. B 5 der textlichen Festsetzungen)

3.2 Der Anteil standörtheimischer Gehölzarten soll mindestens 70 % betragen. (Artenauswahl s. Pflanzenliste unter lfd. Nr. B 5 der textlichen Festsetzungen)

3.3 Kann der Baum südwestlich des Wohngebäudes Nauroder Straße 5 aus zwingenden Gründen (z. B. altersbedingt, höhere Gewalt) nicht erhalten werden, ist als Ersatz ein hochstämmiger Apfelbaum (StU 18/20 cm) an gleicher Stelle nachzupflanzen.

- 3.4 Auf die, als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher, sind die Vorschriften der §§ 2 - 8 der Wiesbadener Baumschutzsatzung anzuwenden; weitere Vorschriften der Baumschutzsatzung bleiben hiervon unberührt.

Ist nach Maßgabe des § 3 der Baumschutzsatzung das Entfernen von Gehölzen zu genehmigen, sind als Ersatz wieder Gehölze anzupflanzen, die dem städtebaulichen und ökologischen Wert der entfernten Gehölze entsprechen.

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

3. Zur inneren Durchgrünung der Friedhofserweiterungsfläche sind mindestens 6 heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Baumliste) außerhalb der Abstandsfläche als Hochstamm (StU 18-20 cm) anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

- 3.7 Alle Belegungsflächen der Friedhofserweiterung sind bis zur Belegung als Krautflur (Landschaftsrasen) anzulegen und max. 4 mal im Jahr zu mähen, erstmals frühestens Ende Juni. Das Mähgut ist abzuräumen.

- 3.8 Entlang der Nordgrenze der Friedhofserweiterungsfläche ist ein 10 m breiter, entlang der Westgrenze ein 5 m breiter Streifen im Verhältnis 20:80 mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Artenauswahl siehe Baum- und Strauchliste unter lfd. Nr. B 5 der textlichen Festsetzungen). Dabei ist je 1,5 qm eine Pflanze (Straucharten 2 x verpflanzt, 150/200 cm; Heister 200/250 cm, Bäume StU 18/20 qm) zu pflanzen.

Vor dieser Baumhecke ist im Norden ein 5 m und im Westen ein 21,5 m breiter Krautsaum (Landschaftsrasen) herzustellen und maximal 4 mal im Jahr zu mähen, erstmals frühestens Ende Juni. Das Mähgut ist abzuräumen.

In den Krautsaum der nördlichen Abstandsfläche sind mindestens 6 einheimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Baumliste unter lfd. Nr. B 5 der textlichen Festsetzungen) als Hochstamm (StU 18/20 cm) anzupflanzen und dauern zu unterhalten. In dieser Zone ist eine Nutzung zum Zwecke der Urnenbestattung zulässig.

- 3.9 Entlang der Nordgrenze des Allgemeinen Wohngebietes ist ein mindestens 4 m breiter Streifen im Verhältnis 20:80 mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Artenauswahl: siehe Baum- und Strauchliste unter lfd. Nr. B 5 der textlichen Festsetzungen). Dabei ist je 1,5 qm eine Pflanze (Straucharten 2 x verpflanzt 100/150 cm, Heister 200/250 cm, Bäume StU 18/20 cm) zu pflanzen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.1 Entwässerungsplanung (§ 9 (1) BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen und der Terrassen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen oder Teiche über dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 50 l/qm projektierte Dachfläche betragen. Diese wasserundurchlässigen Rückhalteanlagen sind durch Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

4.2 Wassergebundene Befestigung von Wegen
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Friedhofserweiterungsfläche sind für Wege und Plätze nur wassergebundene Decken zulässig.

8. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach

§ 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) und § 87 Hess.
Bauordnung (HBO)

1. Baugestaltung

1.1 Dachneigung und Dachform

Auf den Hauptgebäuden des WA-Gebietes sind nur gleichschenkelig geneigte Dächer als Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30-44 Grad zulässig.

1.2 Dachdeckung

Die Dacheindeckung in Material und Farbgebung hat sich mit dem vorhandenen Bestand entsprechend einzufügen. Für Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen, die der Energieversorgung des Hauptgebäudes dienen, können Ausnahmen zugelassen werden.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.3.1

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.

1.3.2

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

1.3.3

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.

1.4 Außenwände

1.4.1

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

1.4.2

Materialien und Konstruktionen, die anderes vortäuschen, sind nicht zulässig.

2. Veränderung der Oberflächen

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

Bei den beabsichtigten Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist, bis zur Wiederverwendung, auf Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite zu lagern.

3. Einfriedungen

- 3.1 Die vorder 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).

Die berankte Friedhofsmauer ist als Einfriedungselement zu erhalten.

Zulässige Grundstückseinfriedungen sind:

- Holz und Metallzäune mit vertikaler Gliederung in den Farben dunkelbraun, dunkelgrün, schwarz
- Laubhecken, geschnitten oder freiwachsend
- Kombinationen Zaun-Laubhecke.

- 3.2 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

4. Vorgärten und nicht bebaute Flächen

der Baugebiete

- 4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind zu mindestens 80 % als Vegetationsfläche (gärtnerisch gestaltete Flächen) herzustellen und zu unterhalten. Unzulässig sind in diesen Flächen Garagen, Stellplätze sowie "Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 4.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mindestens zu 30 %, bevorzugt entlang der östlichen Grundstücksgrenzen nach folgender Maßgabe zu begrünen:
- Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum (Artenauswahl siehe Baumliste) als Hochstamm (StU mindestens 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Je 1,5 qm dieser zu begrünenden Fläche ist 1 Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind zu 75 % standortgerechte und heimische Sträucher (Artenauswahl siehe Strauchliste) in der Mindestgröße 2 x verpflanzt 100/150 cm zu verwenden.
 - Zulässig ist, daß diese Anpflanzungen mit den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGb für diese Grundstücke festgesetzten Pflanzgeboten verrechnet werden.

4.3 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Wasserdurchlässige Beläge, wie offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine und wasser- gebundene Decken sind, soweit o. g. Gründe nicht entgegenstehen, zu bevorzugen.

4.4 Stellplätze für Abfallbehälter

Stellplätze für Müllbehälter sind durch Hecken, Pergolen, Holzgitter oder Montage- gitter optisch abzuschirmen. Pergolen, Holzgitter und Montagegitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (Artenauswahl siehe Liste der Kletterpflanzen).

5. Pflanzenlisten, Artenauswahl

Baumliste

Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Traueneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur
Vogelkirsche	- Prunus avium
Mehlbeere	- Sorbus aria
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Speierling	- Sorbus domestica
Winterlinde	- Tilia cordata
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Bergulme	- Ulmus glabra

Obsthochstämme, z. B.

Walnuß	- Juglans regia
Apfel	- Malus domestica
Birne	- Pyrus domestica
Pflaume	- Prunus domestica

Strauchliste

Feldahorn	- Acer campestre
Waldrebe	- Clematis vitalba
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißborn	- Crataegus-Arten
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Wildapfel	- Malus communis
Schlehe	- Prunus spinosa
Johannisbeere	- Ribes nigrum
Stachelbeere	- Ribes uva-crispa
Hundsrose	- Rosa canina
Brombeere	- Rubus fruticosus
Himbeere	- Rubus idaeus
Kratzbeere	- Rubus caesuis
Salweide	- Salix caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Roter Holunder	- Sambucus racemosa
Molliger Schneeball	- Viburnum lantana

Liste der Kletterpflanzen

Waldrebe	- Clematis-Arten
Geißblatt	- Lonciera-Arten
Efeu	- Hedera helix
Schlingenknöterich	- Polygonum aubertii

C. Hinweis

Es wird empfohlen, bei der Entwässerungsplanung im o.g. Baugebiet dem modifizierten Trennsystem den Vorzug zu geben, d.h.
- separate Ableitung des häuslichen/gewerblichen Abwassers und des verschmutzten Niederschlagswassers in die Klärwerke.

D. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 9 (1) 25 BauGB

Der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im allgemeinen Wohngebiet ist durch entsprechende Maßnahmen auf den Flächen nach § 9 (1) 25 BauGB zu erbringen.

Die Berechnungsgrundlage dafür ist die in der Begründung dargelegte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.