

Nordenstadt
1995 / 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
"Stegwiese" in Wiesbaden-Nordenstadt

A. Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

1. Bauhöhe und Geschözzahl (§ 18 und § 20 BauNVO)

Die Bauhöhe wird auf max. 10,50 m über dem vorhandenen Gelände begrenzt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante natürlichem Gelände (mittlere Höhe an der straßenseitigen Gebäudeaußenwand) bis zur obersten schattenwerfenden Kante (Gebäudehauptgesims).

Ausnahmen können für Schornsteine o. ä. sowie für Gebäude, deren Nutzung eine größere Höhe erforderlich macht, in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn städtebauliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen.

Ausnahmen können für die Überschreitung der festgesetzten Geschözzahl zugelassen werden, wenn die max. Bauhöhe von 10,50 m nicht überschritten wird und städtebauliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen.

2. Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

In den mit "a" bezeichneten Gebieten sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von über 50,00 m zulässig.

3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a + b BauGB

3.1 Anpflanzen von Sträuchern (Naturnahe Pflanzung)

Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen am Rande des Planungsgebietes zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Je qm ein Strauch der Straucharten wie:

Feldahorn	- Acer campestre
Felsenbirne	- Amelanchier Canadensis
Hainbuche	- Carpinus Betulus
Kornelkirsche	- Cornus Mas
Bluthartriegel	- Cornus Sanguinea
Hasel	- Corylus Aveliana
Stechpalme	- Ilex Aquifolium

Immergrüner Liguster - Ligustrum vulgare "Atrovirens"

Rote Heckenkirsche - Lonicera Xylosteum

Vogelkirsche - Prunus Avium

Schlehe - Prunus Spinosa

Kirschpflaume - Prunus Cerasifera

Traubeneiche - Quercus Sessiliflora

Hundsrose - Rosa Canina

Kreuzdorn - Rhamnus Cathartica

Salweide - Salix Caprea

Roter Holunder - Sambucus Racemosa

Wolliger Schneeball - Viburnum Lantana

Wasserschneeball - Viburnum Opulus

3.2 Anpflanzen von Bäumen

Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf den Flurgehölzstreifen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten: Entlang der Bebauung je angefangene 10 m Grundstückslänge bzw. min destens je 100 qm zu begrünender Fläche ein großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Spitzahorn - Acer Platanoides

Bergahorn - Acer Pseudoplatanus

Esche - Fraxinus Exelsior

Vogelkirsche - Prunus Avium

Stieleiche - Quercus Robur

Traubeneiche - Quercus Sessiliflora

Winterlinde - Tilia Cordata

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Eschenahorn - Acer Negundo

Grauerle - Alnus Incana

Weißbirke - Betula Verrucosa

Eberesche - Sorbus Aucuparia

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

Im Parkplatzbereich des "Sonderbaugebietes Einkaufszentrum" sind auf der Mittelachse der Parkplätze im Abstand von 15 m großkronige Laubbäume vorgenannter Arten mit einem Stammumfang von 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe reihig zu pflanzen und

auf Dauer zu unterhalten.

Zum Schutz der Bäume und zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind befahrbare Baumscheiben 1,50 x 1,50 m und dauerhafte Baumschutzkörper zu schaffen.

Auf den im Sondergebiet (Einkaufszentrum) dargestellten Baumstandorten sind großkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Spitzahorn	- Acer Platanoides
Bergahorn	- Acer Pseudoplatanus
Esche	- Fraxinus Excelsior
Vogelkirsche	- Prunus Avium
Stieleiche	- Quercus Robur
Traubeneiche	- Quercus Sessiliflora
Winterlinde	- Tilia Cordata

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

3.3 Berankung von Wänden und Rankgerüsten

Wände und Rankgerüste sollen mit folgenden Rankpflanzen begrünt werden:

Pfeifenwinde	- Aristolochia Durior
Waldrebe	- Clematis Formen + Arten
Efeu	- Hedera Helix
Geißblatt	- Lonicera Arten
Wilder Wein	- Parthenocissus Arten
Schlingenknocherich	- Polygonum Aubertii

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach

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

1. Dachformen und -neigungen

1.1 Bei zweigeschossigen Gebäuden und bei eingeschossigen Gebäuden, deren Geschoßhöhe mehr als 3,50 m beträgt, sind bekieste Flachdächer und Satteldächer mit max. 30 Grad Neigung zulässig.

1.2 Bei eingeschossigen Gebäuden, deren Geschoßhöhe 3,50 m nicht überschreitet, sind bekieste Flachdächer und Sattel- oder Walmdächer mit 20 Grad - 45 Grad Neigung zulässig.

1.3 Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachform und -neigung können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn städtebauliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen.

2. Anteil der Grünflächen

- 2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 9 (1) HBO sind in dem unter Ziffer B 2.3 festgelegten Mindestumfang ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).
- 2.2 Bestandteil der Grünfläche sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünflächen.
- 2.3 Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der nicht überbauten Fläche beträgt:
- im Mischgebiet mindestens 4/10
 - im Gewerbegebiet mindestens 2/10
 - im Sonderbaugebiet mindestens 6/10.

3. Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer Zugängen und Zufahrten ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen. Im Bereich der Vorgärten im Mischgebiet können Stellplätze für Pkw nicht zugelassen werden.

4. Bepflanzung der sonstigen zu begrünenden Flächen

4.1 Baumpflanzungen

Für jede angefangenen 500 qm zu begrünender Flächen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Bergahorn - Acer Pseudoplatanus

Spitzahorn - Acer Platanoides

Kaiserlinde - Tilia Pallida

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe

oder

ein kleinkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Eberesche - Sorbus Aucuparia

Grauerle - Alnus Incana

Eschenahorn - Acer Negundo

Weißbirke - Betula Verrucosa

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

4.2 Strauchpflanzung

1/5 der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten und naturnahen Sträuchern zu bepflanzen. Je qm der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Es wird empfohlen, u. a. auch Bienenfutterpflanzen wie Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch) zu pflanzen.

5. Herstellungspflicht

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

6. Befestigung der Grundstücksfreiflächen

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

7. Befestigung 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 mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11, Absatz 1 der "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung des Gebietes der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 zu beachten.

8. Einfriedungen

8.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen maximal 1,90 m hoch sein.

8.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis 1,90 m Höhe zulässig.

8.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

8.4 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

8.5 Ausnahmsweise können in begründeten Einzelfällen Abweichungen von der festgesetzten Art und Höhe der Einfriedungen zugelassen werden, wenn städtebauliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen.

9. Ordnungswidrigkeiten

9.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 82 (1) Nr. 19 der Hess. Bauordnung handelt, wer den zuvor genannte Regelungen nicht innerhalb der gesetzlich geregelten Frist nachkommt.

9.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 82, Absatz 3 Hess. Bauordnung geahndet wird.

C. Hinweise

1. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gemäß "Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes" vom 26.07.1978 (Baumschutzsatzung) wird besonders hingewiesen.

2. Schutz besonderer Lebensräume

Im übrigen wird auf § 23 HENatG verwiesen, wo es im Sinne dieses Gesetzes u. a. verboten ist, ohne vernünftigen Grund:

- Hecken, Gebüsche, Röhrichtbestände oder die Bodendecke auf Feldrainen oder Wegerändern abzubrennen und Stoffe dort auszubringen, die die Pflanzen- und Tierwelt erheblich beeinträchtigen,
- landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

2. Schutz gegen den Fluglärm

Dieses Baugebiet liegt in der Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim. Obwohl der Flugbetrieb seit einiger Zeit vermindert dort durchgeführt wird, muß - solange der Flugplatz und die dafür erlassenen Bestimmungen nicht aufgehoben sind - damit gerechnet werden, daß eines Tages wieder vermehrt Fluglärm entsteht. Deshalb wird den Bauherren empfohlen, vorsorglich Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind die Schallschutzanforderungen unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu erfüllen.

3. Bauschutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Umkreises von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Die maximale Bauhöhe beträgt hier 153,3 m über NN (§ 12 (3) 1 a LuftVG).

Die Höhenbegrenzungen gelten sinngemäß auch für Bäume, Freileitungen, Masten u. a. (§ 15 (1, 2) LuftVG). Die Zustimmung erteilt die Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde.

4. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage der ehemaligen Gemeinde Delkenheim, und zwar innerhalb der weiteren Schutzzone.

Die vom Regierungspräsidenten in Darmstadt dazu erlassene Schutzverordnung vom 25.09.1972 ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 45 auf den Seiten 1896 bis 1899 abgedruckt.

5. Bodenverunreinigungen

Auf dem Gelände der Massa AG, im Bereich der ehemaligen Chemischen Reinigung Texa liegt eine FCKW/CKW-Bodenverunreinigung gemäß § 74-77 Hessisches Wassergesetz vor.

Erforderliche Maßnahmen zur Schadensermittlung/ Schadensbegrenzung und zur Beseitigung der Verunreinigung sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.