

BEBAUUNGSPLAN

"Am Igstadter Weg -

2. Änderung"

in Wiesbaden - Nordenstadt

Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

Gemäß § 1 (6) und § 4 (3) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen
- c) Ställe für Kleintierhaltung

2. Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (§ 21a (2) BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundstücksflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) mit Einfahrten den Flächen der Baugrundstücke anteilig zuzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) ist die Zeilenbauweise mit Hausgruppen zulässig. Es dürfen die inneren Häuser ohne Bauwich und die äußeren Häuser (Eckhäuser) mit Bauwich als Hausgruppen mit einer Gesamtlänge auch über 50,0 m errichtet werden.

4. Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Flächen ist gemäß § 23 (5) BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
auf der Fläche für Lärmschutzpflanzungen und -anlagen

6.1 Je 100 m² ein Baum der Baumarten: *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) oder *Quercus robur* (Stieleiche) mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

6.2 Je m² ein Strauch der Straucharten: *Alnus incana* (Grauerle), *Cornus sanguinea* (Bluthartriegel), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Ligustrum vulgare* "Atrovirens" (immergrüner Liguster), *Rosa multiflora* (vielblütige Rose - Wildform), *Acer compostre* (Feldahorn), *Viburnum opulus* (Wasserschneeball).

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG in
Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf
Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

1. Die nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke unterliegen
folgenden Bedingungen (§ 118 (1) Ziff. 5 HBO)

1.1 Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind je angefangener 300,00 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 Laubbaum - groß- oder kleinkronig -, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

1.2 Es sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mindestens zu 15 % in der Weise zu begrünen, daß je 1 m² der zu begrünenden Fläche ein Strauch zu pflanzen und dauernd zu unterhalten sind. Es sind vorrangig Sträucher nach standortgerechten, heimischen Arten auszuwählen. Die Bepflanzung soll unter den Gesichtspunkten "Lärm- und Sichtschutz, Gliederung und Abschirmung der Kinderspielflächen und Pkw-Stellplätze, Eingrünung von Mülltonnenplätzen, Grüngestaltung des Straßenraumes" erfolgen.

1.3 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.

1.4 Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen Bäume und Sträucher anzupflanzen, die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume und Sträucher entsprechen. Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert.

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

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Gestaltung der Dächer

2.1.1 Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen und den festgesetzten Dachneigungen können zugelassen werden, wenn energietechnische oder konstruktionstechnische Gründe es erfordern und sichergestellt ist, daß mindestens drei unmittelbar aneinandergrenzende Grundstücke, die eine gestalterische Einheit bilden, mit Wohngebäuden gleicher Dachform und -neigung bebaut werden.

2.1.2 Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig.

2.1.3 Drempe (Kniestücke)

a) Bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind Drempe nicht zulässig.

b) Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempe bis zu einer Höhe von max. 0,50 m gestattet.

c) Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempe bis zu einer Höhe von max. 0,75 m gestattet.

d) Ausnahmen von a) bis c) können bei Gebäudeversprüngen zugelassen werden, wenn gestalterische oder städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 In den Bereichen, in denen ein- oder zweigeschossige Bauweise ausgewiesen ist, sind an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) nur Einfriedungen bis 0,90 m, mittlere Höhe, zulässig. Massive Sockel und geschlossene Elemente (die Einfriedung gilt dann als geschlossen, wenn der Anteil der Öffnungen weniger als 50 % beträgt), dürfen nicht mehr als 0,40 m hoch sein. Lebende Hecken sind zulässig.

Innerhalb der einzelnen Hausgruppen (Reihenhauszeile, Einzelhäuser an der gleichen Straße), sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten.

2.2.2 In den für mehrgeschossige Bebauung festgesetzten Bereichen sind an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) Einfriedungen nicht zulässig. Ausgenommen sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,90 m.

Hinweise:

1. Schutz gegen den Fluglärm

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

2. Bauschutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt 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. Wird diese Bauhöhe überschritten, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 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.

3. Wasserschutzgebiet

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

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.

4. Bauarbeiten im Trinkwasserschutzgebiet

Für die Bauarbeiten im Trinkwasserschutzgebiet sind besonders zu beachten:

- a) Die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" DVGW Arbeitsblatt W 101, Ausgabe 1975.
- b) die "Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten" (VLwF) des Herrn Hessischen Ministers für Landwirtschaft und Forsten vom 07.09.1967 und
- c) das "Merkblatt für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e.V. Köln, soweit es sinngemäß und anwendbar ist.