

BEBAUUNGSPLAN

Nordenstadt 1982/1

"An der Horchheimer Wiese - 2. Änderung"

in

Wiesbaden - Nordenstadt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "An der Horchheimer Wiese, II. Änderung"
in Wiesbaden - Nordenstadt

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

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

1.1 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung
kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Ge-
ländeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden
(§ 21 a (5) BauNVO).

Pro unterirdischem Einstellplatz sind 30 m² Geschoßfläche
zusätzlich zulässig.

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

3.1 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) sind
Gebäude in Atriumbauweise (Gartenhofhäuser) ohne
seitlichen Grenzabstand (Bauwich) zu errichten.

3.2 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (r) ist die
Zeilenbauweise mit Reihenhäusern und Winkelbungalows
zulässig. Es dürfen die inneren Häuser ohne Bauwich
und die äußeren Häuser (Eckhäuser) mit Bauwich als
Hausgruppen mit einer Gesamtlänge auch über 50,00 m
errichtet werden.

3.3 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (z) ist die
Zeilenbauweise mit Hausgruppen mit einer Gesamtlänge
von über 50,00 m unter Beibehaltung der seitlichen
Grenzabstände (Bauwich) zulässig.

3.4 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) ist die
halboffene Bauweise zulässig. Hierbei ist die Grenzbe-
bauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig,
zu der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist der
seitliche Bauwich einzuhalten.

4. 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.

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 nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke unterliegen folgenden Bindungen (§ 118 Abs. 1 Ziffer 5 HBO)

1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind mindestens 15 % der Grundstücksfreifläche in der Weise zu begrünen, daß je m² der zu begrünenden Fläche ein Strauch zu pflanzen und dauernd zu unterhalten ist. 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.

1.2 Soweit die Grundstücksfläche es zuläßt, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten.

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

1.3 Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbauten Grundstücksfreifläche 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.

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

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Gestaltung der Dächer

2.1.1 Die Dachformen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan auszuführen.

Es bedeuten: FD = Flachdach
SD = Satteldach
WD = Walmdach

In Gebieten, in denen Sattel- oder Walmdach vorgeschrieben ist, sind Dachneigungen bis 35 Grad zulässig.

2.1.2 Ausnahmen von der festgesetzten Dachform und der festgesetzten Dachneigung können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe es erfordern und sichergestellt ist, daß mindestens drei unmittelbar aneinander grenzende Grundstücke, die eine gestalterische Einheit bilden, mit Wohngebäuden gleicher Dachform und -neigung bebaut werden.

2.1.3 Dachgauben

Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig.

2.1.4 Drempel (Kniestöcke)

2.1.4.1 Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind Drempel nicht zulässig.

2.1.4.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer Höhe von max. 0,65 m gestattet.

2.1.4.3 Ausnahmen von 2.1.4.1 und 2.1.4.2 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) Einfriedungen bis 0,80 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 0,30 m hoch sein. Lebende Hecken bis 0,80 m Höhe 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 ausgewiesenen Bereichen sind an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) Einfriedungen nicht zulässig. Ausgenommen sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m.

2.3 Lärmschutzanlage

Entlang der K 663 ist, entsprechend der Festsetzung, ein Lärmschutzwall nach den Regeln des Landschaftsbaues (Aufbau und Profilierung) herzustellen. Er ist ca. 4,00 m hoch auszubilden, Böschungsverhältnis 1 : 2 mit s-förmigen Böschungen und fußseitigen Mulden.

Der festgesetzte Lärmschutzwall ist zur Erreichung eines hohen Lärminderungswertes mit nachfolgenden Baum- und Straucharten zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten:

- a) Auf der südlichen Böschungsfläche, im unteren Bereich, je 15,00m Straßenlänge 2 Bäume der Baumarten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) oder Stieleiche (*Quercus robur*), mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.
- b) Je 1 m² ein Strauch der Straucharten Grauerle (*Alnus incana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Immergrüne Rainweide (*Ligustrum vulgare* "Atrovirens"), Haselnuß (*Corylus avellana*) oder Strauchrose (*Rosa multiflora*).

HINWEISE

1. Schutz gegen 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 185,0 m über NN. Wird diese Bauhöhe überschritten, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 12 (3) 1a Luftfahrtverkehrsgesetz (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 1988 abgedruckt.