

Stand 1/96
Wiesbaden
1996/1

Bl. 1

Textteil

zum Bebauungsplan "Theodor-Haubach-Straße"

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und § 1 (5) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO)

In Gebieten mit abweichender Bauweise (a) können Gebäude mit einer Seitenlänge von über 50,0 m errichtet werden.

3. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB)

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einem Anteil von mindestens 70 % einheimische und standortgerechte Gehölze der u. g. Pflanzenliste zu pflanzen.

Je 2 m² ist ein Strauch und je 150 m² ein Baum mit durchgehendem Leittrieb (durch die Terminale gezogen) in Pflanzgruben von mindestens 0,80 m x 0,80 m und 0,80 m Tiefe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenliste

Bäume:

Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Hainbuche	- Carpinus betulus
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur
Vogelkirsche	- Prunus avium

Zur Betonung der Hauseingänge:

Säulenhainbuche	- Carpinus betulus "fastigiata"
Säuleneiche	- Quercus robur "fastigiata"

Sträucher:

Bluthartriegel	- Cornus sanguinea
Feldahorn	- Acer campestre
Hasel	- Corylus avellana
Hundsrose	- Rosa canina
Liguster	- Ligustrum vulgare
Paffenhütchen	- Euonymus europaeus
Schlehe	- Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Daneben können bis zu 30 % der nachfolgenden Arten verwendet werden:

Sommerflieder	- Buddleia davidii
Kornelkirsche	- Cornus mas
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Flieder	- Syringa vulgaris
Salweide	- Salix caprea
Mahonie	- Mahonia aquifolium
Spierstrauch	- Spiraea spec.
Rose	- Rosa spec.
Brombeere	- Rubus fruticosus
Alpenjohannisbeere	- Ribes alpinum

3.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind einheimische standortgerechte und vitale Gehölze zu erhalten, soweit deren Zustand keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung darstellt.

Können aus zwingenden Gründen Gehölze nicht erhalten werden, sind als Ersatz an dieser oder anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume und Sträucher anzupflanzen (entsprechend der Pflanzenliste). Absterbende Bäume und Sträucher sind wertgleich zu ersetzen. Während der Baumaßnahme sind zu erhaltende Gehölze nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. In den Flächen, in denen sowohl der Erhalt als auch das Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt wird, sind zumindest mittelfristig standortsfremde Arten zu entfernen und der Anteil einheimischer Arten zu erhöhen. Vorhandene Gehölze werden bei der Ermittlung der Anzahl zu pflanzender Gehölze angerechnet.

3.3 Anpflanzen von Bäumen

Auf den festgesetzten Standorten sind in Pflanzgruben von mindestens 1,00 x 1,00 m und 1,00 m Tiefe Bäume der Pflanzenliste mit durchgehendem Leittrieb (durch die Terminale gezogen) und einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Einzel festgesetzte Bäume sind zu erhalten soweit deren Zustand keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung darstellt.

Können aus zwingenden Gründen Gehölze nicht erhalten werden, sind als Ersatz an dieser oder anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäumen und Sträucher anzupflanzen (entsprechend der Pflanzenliste). Absterbende Bäumen und Sträucher sind wertgleich zu ersetzen. Während der Baumaßnahme sind zu erhaltende Gehölze nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

3.5 Alle Gehölze müssen den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) e. V. entsprechen. Es sind Sträucher der Mindestqualitätsanforderungen (2 x verpflanzt, 100/150 cm) zu verwenden. Bäume, sofern nicht anders festgesetzt, müssen einen Mindeststammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe aufweisen.

3.6 Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Dies gilt nicht sofern es sich um belastete und zu sanierende Böden handelt.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 87 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 12 HBO)

Die Gestaltung der Baukörper hat sich nach den kubischen Grundformen auszurichten. Sie sind aufeinander abzustimmen. Sockelhöhen von 0,30 m dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind bei Hanglagen zulässig, hier darf die Sockelhöhe max. 1,40 m betragen. Es darf jedoch kein durchgehendes Sockelgeschoß entstehen (§ 2 (4) HBO).

Flachdächer sind für alle Bauten festgesetzt. Staffelgeschosse (§ 2 (3) HBO) sind zulässig. Brüstungen sind aus nicht glänzenden Elementen auszuführen. Die Fassaden der Gebäude sind einheitlich in weiß zu gestalten. Von den textlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich die vorgesehenen Bauformen und Materialien in das Gesamtbild des Stadtteiles "Klarenthal" einfügen.

2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

2.1 Anteil der Grünflächen

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Grundstücksteile mit Festsetzungen für die Erhaltung oder das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden hierbei angerechnet. Der Anteil der Nadelgehölze und anderer immergrüner Gehölze an der Gesamtpflanzung soll nicht mehr als 20 % betragen. Nadelgehölzhecken sind unzulässig (die Prozentzahlen beziehen sich sowohl auf die Anzahl als auch auf die Trauffläche der Gehölze). Je angefangene 150 m² der zu beplantenden Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum und je 2 m² ein Strauch nach Art und Größe gemäß Ziffer A 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

2.2 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind, außer den Zugängen, Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und Garagen für Pkw werden im Vorgartenbereich nicht zugelassen.

2.3 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Es sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen), wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

Feuerwehrezufahrten sind wasserdurchlässig auszubauen (z. B. als Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä.). Sie sind soweit wie möglich in Kombination mit den Gehwegen herzustellen.

Nebenwege sind wasserdurchlässig auszubauen (z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke o. ä.).

Oberirdische Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiter Fuge o. ä. wasserdurchlässig auszubauen.

2.4 Kinderspielplätze

Die Kinderspielplätze sind als weitestgehend unversiegelte Flächen herzustellen, mit Bäumen locker zu überstellen und mit einer lockeren Gehölzpflanzung entlang der Ränder in die umgebende Bebauung einzubinden. Auf und in der Nähe der Kinderspielplätze dürfen keine giftigen Pflanzen verwandt werden. Für die Bepflanzung sind weitgehend einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

2.5 Chemische Pflanzenschutz- und Düngemittel

Die Verwendung chemischer Pflanzenschutz- und Düngemittel auf Grundstücksfreiflächen, öffentlichen und privaten Grünflächen ist unzulässig.

3. Garagen und Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in Tiefgaragen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Flächen auf den Tiefgaragen sind bis auf die Zugänge gärtnerisch anzulegen. Die Mindestschichthöhe für die Begrünung beträgt 60 cm. Zulässig sind Pflanzflächen, Spielplätze, wassergebundene Decken.

4. Einfriedungen

Innerhalb des Baugebietes sind Einfriedungen unzulässig.

Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Straßenverkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig. Als Ausnahme können notwendige Stützmauern zugelassen werden.

5. Müll- und Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit begrünten Klettergerüsten oder Hecken (z.B. Liguster, Hainbuche o.ä.) ausreichend abzuschirmen und einzugrünen.

Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraum-mülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 0,60 m über der Behälteroberkante liegen.

Im übrigen sind die Vorschriften der Anlagen zu § 11 Abs. 1 der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 31.12.1984 zu beachten.

6. Anschluß an die Fernheizzentrale

Das Baugebiet ist über ein Fernwärmenetz an die bestehende Fernheizzentrale Klarenthal anzuschließen.

7. Sicherung des Oberbodens

Der im Planungsgebiet befindliche unbelastete Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

8. Tiefgaragenbegrünung

Die Flächen auf den unterirdischen Parkanlagen, einschließlich der unterirdischen Zufahrtsbereiche sind zu begrünen. Dabei ist eine Überdeckung von mindestens 60 cm (für Drain-, Filter- und Vegetationsschicht) für die Bepflanzung einzuhalten.

9. Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen über 25 m² Größe sind gemäß beigefügter Pflanzenliste zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro zwei Meter Wandlänge.

Pflanzenliste

Fassadenbegrünung:

Efeu	- Hedera helix
Geißblatt	- Lonicera spec.
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris
Knöterich	- Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	- Aristolochia macrophylla
Waldrebe	- Clematis vitalba
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia

C. Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen sollen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. (§ 33 HBO)

2. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen gemäß Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 27.06.1990 (Baumschutzsatzung) wird besonders hingewiesen.
3. Die Grundstücke an der Theodor-Haubach-Straße 5 - 9 in Wiesbaden-Klarenthal, die im B.plan als belastet gekennzeichnet sind, wurden mit dem Bescheid vom 17.07.1991 des RP Darmstadt (AZ: V 39 d-79n 08/03 (1) -Wiesbaden Lermer-) aufgrund großflächiger Belastungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen aromatischen, leichtflüchtigen chlorierten und leichtflüchtigen aliphatischen Kohlenwasserstoffen (BTX, CKW, ALI) und lokaler Belastungen des Bodens mit Schwermetallen (Quecksilber, Cadmium, Blei) zur Altlast nach § 16 Abs.3, § 18 HAufAG i.V.m. § 2 Abs.1 AbfG erklärt.

Die vorgefundenen Belastungen sind hinsichtlich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen bereichsweise als erheblich einzustufen und bedingen Maßnahmen zum Schutz von Mensch und Umwelt.

Eine Sanierung der Schäden im zeitlichen Vorlauf bzw. im Zuge der Baumaßnahmen ist möglich und Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Nutzungen.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist die Ausgangssituation vor Sanierungsbeginn und der bisherige Sanierungsfortschritt dargelegt.

Nach Abschluß der Sanierungsmaßnahmen gem. den Vorgaben des Sanierungsbescheides des Regierungspräsidiums Darmstadt, ist eine vom Standort ausgehende Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeschlossen und die Nutzung als Wohnanlage uneingeschränkt möglich.

4. **Wasserwirtschaftliche Belange und Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB**

Es wird empfohlen bei der Entwässerungsplanung im o.g. Baugebiet dem modifizierten Trennsystem den Vorzug zu geben, d.h.

-separate Ableitung des häuslichen Abwassers und des verschmutzten Niederschlagwassers in die Klärwerke

-Auffangen von sauberem Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Terrassen) in Zisternen und Versickern von Überschusmengen (Regenwassernutzung und Grundwasserneubildung, § 51 (3) HWG, § 9(1)20 BauGB).

Dabei ist sicherzustellen, daß die für die Versickerung vorgesehenen Flächen nicht kontaminiert sind. Dies gilt ebenso für Flächen wie PKW-Stellplätze, öffentliche Wege etc. die mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Pflasterassen) hergestellt werden.

Besonders zu beachten ist, daß

-die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken erlaubnisfrei ist, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mind. 1,50 m beträgt (ist vom Bauherrn der zuständigen Behörde (Wasserwirtschaftsamt) nachzuweisen) und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Jede andere Versickerung von Niederschlagswasser bedarf auch weiterhin der wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit keine kommunale Versickerungssatzung (§ 44 Abs. 3 HWG) besteht.

5. Allgemeine Anforderungen an offene Kamine

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen offene Kamine nur gelegentlich betrieben werden. In ihnen darf nur naturbelassenes, stückiges Holz eingesetzt werden.

Auf die erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen - 1.BImSchG) vom 15.Juli 1988 (BGBl I S. 1059) zuletzt geändert durch die Verordnung vom 20.Juli 1994 (BGBl I S. 1680) wird hingewiesen.

D. Sonstige Hinweise

1. Auf die Einhaltung folgender Ortssatzungen der Stadt Wiesbaden wird besonders hingewiesen:

Baumschutzsatzung
Stellplatzsatzung
Vorgartensatzung

2. Solarthermische bzw. photovoltaische Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen sind zulässig und werden empfohlen.
3. Zur Erhaltung und Bestandsförderung von seltenen Vogelarten, die in unmittelbarer Nähe des Menschen leben (z.B. Mauersegler, Turmfalke, Hausrotschwanz, o.ä.) sollten geeignete Nistmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Hinweise dazu sind der von der Stadt Wiesbaden in Verbindung mit dem Deutschen Bund für Vogelschutz erarbeiteten Anleitung "Gebäude im Siedlungsbereich - Lebensraum für Vögel" zu entnehmen.
4. Zur Erhaltung und Bestandsförderung heimischer Fledermausarten wird angeregt, durch geeignete Maßnahmen an vorhandenen und geplanten Gebäuden Schlafplätze bzw. Winterquartiere für die Tiere zu schaffen.