

Textliche Festsetzungen

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Östlich der Weitzbachstraße“

in

Wiesbaden-Medenbach

Februar 2000

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

1.1. Im „Mischgebiet“ (MI) werden die nach § 6 (2) 3 – 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.2. Im „Mischgebiet“ (MI) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (max. 2 WE/DH - Hälfte, max. 3 WE/Einzelhaus) zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 19 und 20 BauNVO)

**2.1. Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen (§ 20 (3) BauNVO) müssen nicht auf die GFZ angerechnet werden.**

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1. Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB) i. V. mit § 16 (2) 4 BauNVO

4.1. Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Höhenlage der Erschließungsfläche abzustimmen.

4.2. Die max. Firsthöhe wird pro Gebäude auf 11,00 m festgelegt, gemessen an der Schnittkante der vorderen Gebäudekante (Baulinie, Baugrenze) mit der mittleren natürlichen Geländehöhe (Urgelände).

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO)

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den extra in den Abstandsflächen festgesetzten Flächen zulässig.

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) sowie § 9 (1) 25a + b BauGB)

7.1. Öffentliche Grünfläche - Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße (§ 9(1) 15 BauGB)

7.1.2 Die öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße ist als Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Der Pflanzstreifen ist mit drei Gehölzen je lfd. m. anzulegen.

Es sind Pflanzen der folgenden Arten zu pflanzen:

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wildkirsche	-	Pirus communis
Wildapfel	-	Malus silvestris
Vogelkirsche	-	Prunus avium

Sträucher:

Bluthartiegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Schlehe	-	Prunus spinosa
Feldahorn	-	Acer Campestre
Holunder	-	Sambucus nigra

wolliger Schneeball - Virburnum lantana

Hundsrose - Rosa Canina
Weißdorn Arten - Crataegus spee
Kornelkirsche - Cornus mas
Pfaffenhütchen - Enonymus europaeus
Liguster - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere - Ribes nigrum

7.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind naturnah zu begrünen oder gärtnerisch zu nutzen. Vorgärten sind, mit Ausnahme der Garagenzufahrten und Hauszugängen, als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen.

Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind entsprechend der jeweiligen Artenliste herzustellen und zu unterhalten.

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind unter Beibehaltung der Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

7.2.1 Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

Mind. je 100 qm Pflanzfläche 1 Laubbaum (auch Obstbaum).

An Obstbäumen werden folgende Sorten empfohlen:

Apfel - Goldparmäne, Klarapfel, Berlepsch, Winterrambour, Jakob Lebel, Bohnapfel, Schafsnase

Birne - Bosc's Flaschenbirne, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Clapps Liebling

Zwetschge - Hauszwetschge, Erfinger Frühzwetschge

Mirabelle - Nancy-Mirabelle

Kirsche - Haumüller, Hedelfinger-Riesenkirsche, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer

Quitte - Portugiesische Birnenquitte

Ansonsten gilt die Pflanzliste wie unter 7.1.2

8. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) 20 BauGB)

- 8.1. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf dem Grundstück zu errichtenden, Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Sicherheitsüberlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen hat mind. 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche zu betragen.**
- 8.2. Das Zisternenwasser ist zur WC - Spülung und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Weitere Arten der Verwertung (z.B. Waschmaschine) sind zulässig.**

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Hess. Bauordnung vom 28.12.1993

1. Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume

Sämtliche Wohn- und Aufenthaltsräume sind nach Südwesten zu Orientieren.

2. Dachausbildung

2.1. Die Gebäude sind mit einem Satteldach auszuführen mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von max 38°. Ausnahme sind bei untergeordneten Dachflächen möglich.

**2.2. Die Dacheindeckung darf nur aus natürlichen Materialien oder aus eingefärbten künstlichen Dachplatten in den der landschaftlichen Situation angepaßten Farbtönen braun, braunrot, ziegelrot und schiefergrau ausgeführt werden.
Die Verwendung von Zink ist bei untergeordneten Dachflächen möglich.**

2.3. Innerhalb einer Gebäudegruppe (Doppelhäuser und Garagen) sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

2.4. Dachgauben und Dacheinschnitte sowie Drempe sind zulässig.

3. Fassaden

3.1. Die Fassaden sind untereinander abzustimmen und haben sich harmonisch dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen.

3.2. Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind bevorzugt zu verwenden, asbesthaltige Materialien sind ausgeschlossen.

4. Einfriedungen

4.1. Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

4.2. Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen und dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten.

5. Grundstücksfreiflächen

5.1. Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) i. S. des § 9 (1) HBO sind mit Ausnahme der Flächen für Garagen und Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mind. 20 % der Grünfläche sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Je Quadratmeter der im vorherigen Satz bezeichneten Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten (s. auch Pkt. A 7.2.).

In diesem Zusammenhang wird auf die vorliegende Eingriffs-Ausgleichsplanung und Flächenbilanzierung verwiesen.

5.2. Herstellungspflicht

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden (§ 9 (1) Satz 4 HBO).

6. Sicherung von Oberboden

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.

Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

Abgehobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

Aufschüttungen dürfen nicht zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen herangezogen werden (s. Pkt. A 4.).

Abgrabung zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß sind nicht zulässig (§ 4 (4) HBO).

Wiesbaden, den 15.02.2000