

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„KARL-ARNOLD-STRASSE“

IM ORTSBEZIRK DOTZHEIM

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) und (5) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

2.1.1 Die maximal zulässigen Bauhöhen werden durch die im Plan angegebenen Höhen in Meter über NN festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 (4) BauNVO)

2.2.1 Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt.

2.2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden.

3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) und (2) BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

3.1.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB)

4.1 Baugrenzen

4.1.1 Balkone dürfen um maximal 2.50 m vor die Baugrenzen vorspringen.

4.1.2 Die maximal zulässige Breite der Balkone beträgt für das Gebäude 1 zweimal 4.70 m und zweimal 3.70 m und für die Gebäude 2 und 3 jeweils dreimal 3.70 m.

4.2 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.2.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur an den gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.2.2 Ebenerdige Garagen sind unzulässig.

5. Versorgungsleitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Quartiermöglichkeiten und Nisthilfen

6.1.1 An der geplanten Neubebauung sind jeweils drei Quartiermöglichkeiten und/oder Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel vorzusehen.

7. Nutzung erneuerbarer Energien
(§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

7.1 Der Wärmebedarf und die Stromerzeugung sind durch ein Blockheizkraftwerk sowie einen Biomasseheizkessel sicherzustellen.

7.2 Es sind die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) einzuhalten.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Gemäß nachfolgender Tabelle sind zu Außenbauteilen von Schlaf- und Kinderzimmern in den jeweiligen Geschossen die dort angegebenen Anforderungen an den passiven Lärmschutz vorzusehen.

8.1.1 Tabelle

Gebäude	Immissionspunkt	Geschoss	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	schalldämmende Lüftungseinrichtung für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich
1	1.1	Erdgeschoss (EG)	I	ja
		1. Obergeschoss (1. OG)	I	ja
		2. Obergeschoss (2. OG)	I	ja
		3. Obergeschoss (3. OG)	II	ja
	1.2	EG	I	-
		1. OG	I	-
		2. OG	I	-
		3. OG	I	-
	1.3	EG	I	ja
		1. OG	II	ja
		2. OG	II	ja

		3. OG	II	ja
	1.4	EG	III	ja
		1. OG	III	ja
		2. OG	III	ja
		3. OG	III	ja
2	2.1	EG	I	-
		1. OG	I	-
		2. OG	I	ja
		3. OG	II	ja
	2.2	EG	II	-
		1. OG	II	-
		2. OG	II	-
		3. OG	II	-
	2.3	EG	II	-
		1. OG	III	-
		2. OG	III	-
		3. OG	III	-
	2.4	EG	II	-
		1. OG	II	-
		2. OG	II	-
		3. OG	III	-
3	3.1	EG	II	ja
		1. OG	III	ja
		2. OG	III	ja
		3. OG	III	ja
	3.2	EG	I	-
		1. OG	I	-
		2. OG	I	-
		3. OG	II	-
	3.3	EG	III	ja
		1. OG	III	ja
		2. OG	III	ja
		3. OG	IV	ja
	3.4	EG	III	ja
		1. OG	III	ja
		2. OG	III	ja
		3. OG	III	ja

8.1.2 An Außenfassaden von Schlaf- und Kinderzimmern kann auf schalldämmende Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn diese Räume ein zusätzliches Fenster zu einer Fassadenseite haben, für die keine schalldämmende Lüftungseinrichtung erforderlich ist oder das jeweilige Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist.

9. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 9.1.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung ist auf 80% der Fläche je 1.5 m² ein standortgerechter Strauch gemäß der Pflanzliste D.3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.1.2 Im Vorgartenbereich des Gebäudes 1 sind fünf Bäume gemäß der Pflanzliste D.1 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.1.3 An den im Plan festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste D.2 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.1.4 Darüber hinaus sind vier weitere kleinkronige Laubbäume gemäß der Pflanzliste D.2 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der jeweilige Standort ist frei wählbar.
- 9.1.5 Die Anpflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.
- 9.1.6 Die im Plan bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
- 9.1.7 Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 20 m² sind mit Schling- oder Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste D.4 flächig und dauerhaft zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

10.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 10.1.1 Es werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der Anlieger und der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) zur Kanalunterhaltung sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten der ELW festgesetzt.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) Hessische Bauordnung (HBO) und § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1. Dächer

- 1.1. Die Dächer sind als Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 3° auszubilden.
- 1.2. Mindestens 75% der Dachflächen sind in fachgerechter Ausführung extensiv zu begrünen.

2. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

- 2.1 Die Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind durch immergrüne Rank-/ Kletterpflanzen und/oder eine Einhausung so abzuschirmen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

3. Behandlung von Niederschlägen (§ 37 (4) HWG i. V. m. § 55 (2) WHG)

- 3.1 Im Plangebiet ist das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z.B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten oder, sofern keine gesundheitlichen und wasserwirtschaftlichen Belange dagegen stehen, zu versickern und / oder gedrosselt abzuleiten. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

Auf das Sammeln und Verwerten des Niederschlagswassers von Dachflächen kann verzichtet werden, wenn die Stärke der Vegetationstragschicht mindestens 10 cm beträgt.

- 3.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist.

C HINWEISE

1. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Umwelttechnische Untersuchungen (Gutachten des Baugrundbüros Simon, Wiesbaden vom 30.01.2012) belegen nur geringe Schadstoffgehalte der anthropogenen Auffüllung, die abfallrechtlich von Bedeutung sind.

Der gewachsene Boden ist schadstofffrei.

Eine Flächenkennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

2. **Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange**
(§ 41 HWG)

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAWS in der

jeweils gültigen Fassung sowie ergänzende Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

3. Meldungen von Bodendenkmälern

Im Bereich der Kreuzung Karl-Arnold-Straße, Aunelstraße, Rheintalstraße, Stegerwaldstraße liegt eine Fundstelle der Älteren Eisenzeit, des Frühmittelalters, des Mittelalters und/oder Neuzeit. Deren Ausdehnung ist nicht bekannt. Insofern müssen die Erdarbeiten durch eine denkmalfachlich geeignete Kraft zu Lasten des Planbetreibers überwacht werden. Der Oberboden muss mittels eines Baggers mit zahnlosem Schild abgezogen werden. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

Die bei Erdarbeiten zutage kommenden Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.

4. Meldungen von streng geschützten Tierarten

Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Vögel und Fledermäuse) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z.B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten (z.B. Fledermäuse) unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

5. Rodungsmaßnahmen

Gemäß § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Zu den besonders geschützten Arten gehören z.B. alle europäischen Vogelarten. Bei Rodungsmaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird. Hierzu ist es erforderlich, eine zeitnah auf die Rodung abgestimmte, eingehende Besichtigung der Gehölze - bei größeren Bäumen möglichst mit Hubsteiger - durch eine fachkundige Person vorzunehmen. Sollte sich bei der Überprüfung herausstellen, dass Belange des Artenschutzes berührt sind und eine Verschiebung der Fällung, z.B. aus Gründen der Verkehrssicherung, unumgänglich ist, ist eine Rücksprache mit dem Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden -Umweltamt- erforderlich. Vorzugsweise sollte die Rodung daher außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

6. Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (Rechtsgrundlage § 213 BauGB).

8. Teilaufhebung geltender Bebauungspläne (§ 1 (8) BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird innerhalb seines Geltungsbereiches der bisher geltende Bebauungsplan „Schelmengraben“ durch diesen ersetzt.

D. PFLANZLISTE

1. Laubbäume I. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre Huibers Elegant	Feldahorn
Acer rubrum Scanlon	Rotahorn
Sorbus thuringiaca Fastigiata	Säuleneberesche

2 Laubbäume II. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

3. Standortgerechte Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Buddleiah alternifolia	Schmetterlingsflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus alba	Sibirischer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea arguta	Spierstrauch
Syringa i. S.	Flieder

4. Schling- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

4.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen

4.2 Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein