Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

WIESBADEN
Stadtplanungsamt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„DANZIGER STRASSE“

IM ORTSBEZIRK

SONNENBERG

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) und 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).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird festgesetzt: Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die jeweilige zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von unterirdischen Bauteilen um max. 50% überschritten werden.

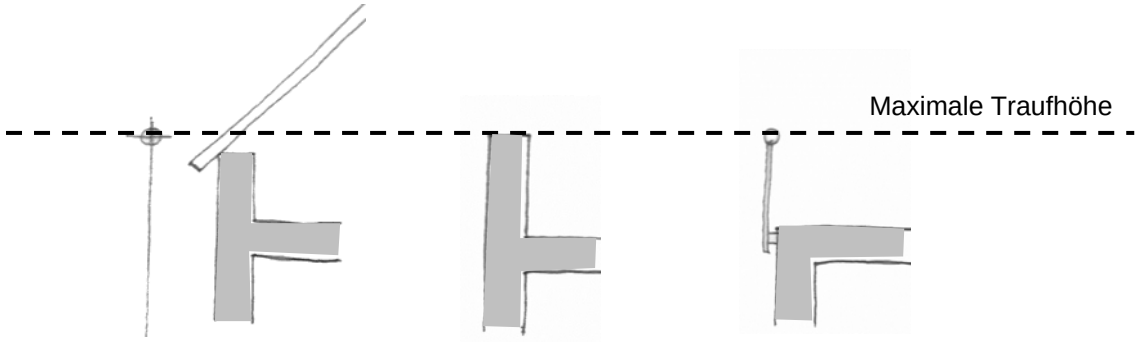
2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
Es sind mind. zwei, maximal drei Vollgeschosse zulässig. Ausgenommen davon sind die in der Planzeichnung eingetragenen Regelungen.

2.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal sechs pro Gebäude begrenzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

2.4.1 Die Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrungen bei Staffelgeschossen.

2.4.2 Der Bezugspunkt ist bei Gebäuden direkt an der Danziger Straße die mittlere, vorhandene Gehwegoberfläche der Danziger Straße, bei anderen Gebäuden die mittlere vorhandene Geländehöhe am Gebäude zwischen berg- und talseitigem Gelände.



Schnittpunkt Dachhaut Außenwand OK Brüstung Terrasse OK Umwehrung Terrasse

Maximale Traufhöhe, Bestimmung der Oberkante

2.4.3 Bei zwei Vollgeschossen beträgt die Traufhöhe mind. 7,0 bis maximal 9,0 m.
Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern beträgt 12,0 m.
Die maximale Gebäudehöhe bei geneigten Dächern beträgt 14,0 m.

2.4.4 Bei drei Vollgeschossen beträgt die Traufhöhe mind. 10,0 bis maximal 12,0 m.
Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern beträgt 15,0 m.

Die max. Gebäudehöhe bei geneigten Dächern beträgt 17,0 m.

2.4.5 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,80 m über der mittleren Geländehöhe bergseits gemessen an der Gebäudeaußenwand liegen.

2.4.6 Brüstungen und Umwehrungen von Dachterrassen über der Gebäudeoberkante dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

3.2 In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. ABWEICHENDE TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für die Flurstücke Nr. 133,134,135 und 460/136 aus Flur 17, Gemarkung Sonnenberg (Danziger Straße Nr. 15, 17, 19, 21) werden folgende Ausnahmen festgesetzt: Für die im Bestand vorhandenen, an die jeweilige nördliche Grundstücksgrenze errichteten Wohngebäude wird bei Modernisierung bzw. Wiederaufbau im gleichen Umfang auf die Einhaltung von Abstandsflächen verzichtet, wenn durch die Baumaßnahmen das Gebäudevolumen nicht erhöht wird und der Brandschutz gewährleistet ist.

5. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² pro Gebäude.

5.2 Ausgenommen von dieser Regelung sind bebaute Grundstücke, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits eine kleinere Fläche als 600 m² aufweisen.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.2 Ausgenommen davon sind Grundstücke, bei denen eine Baugrenze in einem Abstand von mehr als 6 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt ist. Bei diesen Grundstücken können Garagen und Carports vor der straßenseitigen Baugrenze mit einem Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5 m errichtet werden.

6.3 Offene Stellplätze (keine Carports) sind vor der Baugrenze auf den Zufahrtsflächen zu dahinter liegenden Stellplätzen und Garagen zulässig.

6.4 Die in der Planzeichnung dargestellten Ein- und Ausfahrtbereiche von der Danziger Straße aus sind in Ihrer Lage ausnahmsweise verschieblich, wenn die Freiflächenplanung im Zusammenhang mit der Baugenehmigungsplanung andere Lagen der Grundstücksvorfahrten vorsieht.

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Für die erste Gebäudereihe entlang der Danziger Straße werden folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:

Alle der Danziger Straße zugewandten Fassaden erhalten den Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109.
Alle quer zur Danziger Straße liegenden Fassaden erhalten den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen nachfolgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den oben beschriebenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.
Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämm-Maße* aufweisen:

<u>Lärmpegelbereich III</u>
- 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 30 dB für Büroräume und ähnliches

<u>Lärmpegelbereich IV</u>
- 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 35 dB für Büroräume und ähnliches

* erforderliches Schalldämm-Maß (R´w, res) des Außenbauteiles in dB Raumarten

Gemäß VDI-Richtlinie 2719 sind demnach Fenster einzubauen, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse (SSK) 3 genügen.

Die erforderlichen Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.2 Hochwasserschutz
Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen in den nicht überbaubaren Bereichen der an den Rambach grenzenden Grundstücke quer zur Fließrichtung des Wassers und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche ist nicht zulässig.

9. REGELUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE ZU BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB)

9.1 Alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen ist der zu entfernende Baumbestand wertgleich durch Baumneupflanzungen mit Arten der Pflanzenliste 1 + 3 in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

9.2 Begrünung von baulichen Anlagen
Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 25 qm sind mit Rank oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste D.4 flächig und dauerhaft zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

9.3 Dachbegrünung
Alle Dächer sind bis zu einem Neigungswinkel von 20 Grad mit Ausnahme notwendiger Fensteröffnungen in der Dachfläche extensiv zu begrünen. Diese Dächer sind dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND § 81 HESS. BAUORDNUNG (HBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Als Dachform sind zulässig: Symmetrisches Satteldach und Walmdach.

1.1.1 Die Dachneigung bei Satteldächern beträgt 22° - 45°. Ausgenommen davon sind Bereiche mit gesonderten zeichnerischen Festsetzungen.

1.1.2 Die Dachneigung bei Walmdächern beträgt max. 30°.

1.1.3 Flachdächer sind ausschließlich auf Staffelgeschossen zulässig.

1.1.4 Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen auf mindestens drei Seiten hinter die Außenkanten des darunter liegenden Geschosses umlaufend mind. 1,50 m zurückspringen. Dabei darf die nicht zurückspringende Seite nicht der Danziger Straße zugewandt sein.

1.1.5 Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind Dachziegel, Betondachpfannen, Naturschiefer und Metalldächer aus Zink- und Kupferblech zulässig.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

1.2.1 Die Gauben und Einschnitte einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Bei Schleppgaube ausnahmsweise 2,25 m lichte Höhe zwischen Oberkante Fertigfußboden DG und Oberseite Gaubenfußpfette, bei Sattel- bzw. Walmdachgaube ausnahmsweise bis 3,25 m lichte Höhe zwischen Oberkante Fertigfußboden DG und Oberseite Gaubenfirstpfette. Eine zweite Reihe Gauben ist nicht zulässig.

1.2.2 Die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mindestens 2 m waagerecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein. Bei Mansardendächern beträgt dieser Abstand mindestens 1 m, wenn die Gaubenachse sich auf die darunterliegende Fensterachse bezieht. Ausnahmsweise können die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten von Giebeln, Graten und Kehlen 1 m waagerecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein, bei Mansardendächern 0,5 m.

1.2.3 Die vorderen Ansichtsflächen von Dachgauben sind als Fenster auszubilden. Austritte vor Dachgauben sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind nur zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

1.3 Drempel

1.3.1 Bei geneigten Dächern ist ein Drempel (Kniestock) bis 0,9 m Höhe zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke (Rohbau) und der Dachhaut.

1.4 Fassaden und Brandwände

1.4.1 Brandwände sollen bei Neu- und Anbauten nicht sichtbar bleiben. Dies gilt nicht für Giebelwandflächen bei gestalterisch beabsichtigten Gebäudeversätzen oder Abstaffelungen bei Doppelhäusern oder Gewerbegebäuden. Soweit sie nicht durch Bauwerke verdeckt werden, sind sie im Farbton der Fassade anzupassen.

1.4.2 Die abschließende Gestaltung der Außenwände muss spätestens zwei Jahre nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage fertiggestellt sein. Dies gilt auch für Brandwände, an die nicht angebaut wird.

1.5 Garagen

1.5.1 Bauformen, Tore und Wandoberflächen von Garagen müssen innerhalb von Garagenzeilen (mehr als zwei aneinandergebaute Garagen) aufeinander abgestimmt sein.

1.6 Werbeanlagen und Warenautomaten

1.6.1 Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig.

1.6.2 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen an Bäumen, Brücken, Böschungen und Ufermauern sind unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen folgende Größe nicht überschreiten:

- auf Grundstücksfreiflächen 0,8 qm
- an Einfriedungen 1,0 qm
- an Gebäuden und Stützmauern 2,5 qm

1.6.3 Werbeanlagen dürfen Brandgiebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.

1.6.4 Werbeanlagen auf oder über Dach sind unzulässig.

1.6.5 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 0,5 m, winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 1 m vor die Gebäudefront vortreten. Werbeanlagen dürfen das 1. Obergeschoss nicht überragen, wenn die höheren Geschosse zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Abstand der Werbeanlagen zum oberen Gebäudeabschluss (Hauptgesims, Traufe) sowie zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1 m betragen. Bei weiter als 0,5 m vortretenden Werbeanlagen beträgt der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 1,5 m, zu anderen Werbeanlagen 3 m.

1.6.6 Lichtwerbeanlagen sollen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

2. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)

2.1 Einfriedungen der Grundstücke zur Straße sind grundsätzlich herzustellen.

2.2 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten. Maschendraht- und Flechtwerkzäune sind in eine Heckenabpflanzung zu integrieren.

2.3 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen können als offene Zaunanlagen und als Heckenpflanzungen errichtet werden. Sockel können in Naturstein, Verputz oder Ziegelmauerwerk mit einer maximalen Höhe von 50 cm errichtet werden. Geschlossene Mauern oder Zäune sind unzulässig.

2.4 Stützmauern dürfen als zusammenhängende Wände eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind vorhandene Stützmauern bzw. deren Wiederaufbau bis maximal 3,00 m sichtbare Höhe.

2.5 Stützmauern sind als Natursteinwände, als natursteinverblendete Wände, als Mauern aus Sichtziegelmauerwerk, als Gabionenwände oder als verputzte Wände herzustellen.

2.6 Sichtbare Betonstützwände bzw. die Verwendung von Betonpflanzsteinen zur Errichtung von Stützmauern sind nicht zulässig.

3. NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SOWIE WEGE UND SITZPLÄTZE (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Die nicht überbaubaren und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind zu 100 % als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. 20 % der Vegetationsfläche ist dauerhaft mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen, dabei sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig.

Von den vorstehenden Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die nicht überbauten Grundstücksflächen für die Außennutzung von sozialen Einrichtungen (z. B. Kindertagesstätte) genutzt werden und die einschlägigen Vorschriften andere Ausführungen der Geländeoberflächen verlangen.

3.2 Wege und Sitzplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen.

4. STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs 1 und § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

4.1 Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster) zu befestigen.

4.2 Je angefangenen 3. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

5.1 Flächen von Abgrabungen für die Garten- und Freiflächengestaltung, die nicht mit dem Gebäude im Zusammenhang stehen, dürfen max. 1,50 m unter dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen.

5.2 Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 1,50 m über natürlichem Gelände liegen.

C HINWEISE

1. MASSNAHMEN ZUR VERMINDERUNG VON GEFAHREN FÜR KLEINTIERE

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt häufig Gefahren dar. Die Gestaltung der Baulichkeiten soll durch geeignete Maßnahmen in ihren Gefahren für Kleintiere entschärft werden. Dazu gehören: Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauhen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offenen Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden. Für kulturfolgende Tierarten wie Eulen, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

2. ANLAGENBEZOGENER GEWÄSSERSCHUTZ

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöllageranlagen, Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersäften, Anlagen zum Lagern von Festmist, Eigenverbrauchstankstellen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung-VAwS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

3. GARTENBRUNNEN

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. § 29 HWG bildet die gesetzliche Grundlage.

4. MUTTERBODEN

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

5.1 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

5.2 Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt (§ 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO).

5.3 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

6. SICHERUNG VON BODENDENKMÄLERN NACH § 20 HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (HDSCHG)

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, e-mail: archäologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de
Tel.: 0611/6906-0, Fax: 0611/6906-137, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Bauaufsichtsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, e-mail: denkmalschutz@wiesbaden.de Tel.:0611/316494, Fax: 0611/316923, zu melden.

7. FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 SATZ 3 BAUGB)

Gemäß Einträgen im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden war für insgesamt 17 Liegenschaften im Plangebiet aufgrund früherer gewerblicher Nutzungen die Besorgnis von relevanten Untergrundverunreinigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen. Im Rahmen einer detaillierten historischen Standortrecherche des Umweltamtes vom September 2010 für das Plangebiet konnte der Verdacht auf Untergrundverunreinigungen jedoch für keine der Verdachtsflächen bestätigt werden; eine Fläche wurde 2007 im Zuge eines bodenschutzrechtlichen Verfahrens vollständig saniert. Eine Flächenkennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich. Bei Flächen ohne Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist jedoch nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes, z. B. im Sinne des Wasser- oder Abfallrechtes zu schließen. Ggfs. sind tatsächlich vorhandene Untergrundverunreinigungen in nachgeschalteten Verfahren zu handhaben.

<u>Gutachten</u>

Die historische Recherche des Umweltamtes vom September 2010 sowie die Gutachten zur Sanierung des ehemaligen Betriebshofes in der Danziger Straße 64 – 72 (Altlast) aus dem Jahr 2002 bis 2007 sind im Rahmen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUIG vom 14. Dezember 2006) unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

8. UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz)

Nach § 55 (2) HWG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll nach § 37 (4) HWG Niederschlagswasser verwertet werden. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte

kann über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen geleitet und anschließend als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden.
Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen sind die Grundstücke im Geltungsbereich für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet.

9. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Im Überschwemmungsgebiet des Rambachs sind die besonderen Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Die Errichtung baulicher Anlagen und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche sind ohne Genehmigung der Unteren Wasserbehörde untersagt.

10. OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Der Rambach (Gewässer 3. Ordnung) bildet zum Teil die östliche Grenze des Planbereichs. Da der Bebauungsplan bereits bestehende Wohngebiete umfasst, sind keine Auswirkungen auf das Fließgewässer zu erwarten.

11. KLIMASCHUTZ / REGENERATIVE ENERGIEN

Bei Sanierungen, Umbauten und Neubauten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Klimaschutz und die effiziente Energienutzung z. B. durch Nutzung regenerativer Energie zu berücksichtigen.

D PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1 : Heimische Laubbäume

1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Aesculus hippo-castanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Pflanzenliste 2: Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterramour, Großer und kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Bretacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmiglio, Gloster

Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling

Süßkirsche: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge: Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen

Clematis i.S.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus i.S.	Wilder Wein
Lonicera i.S.	Heckenkirsche
Polygonum aubertiis	Knöterich