

Textliche Festsetzungen

**zum Entwurf des Bebauungsplans
für den Planbereich „An der Kantstraße“
im Ortsbezirk Sonnenberg**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338).

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Reines Wohngebiet (WR)	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	3
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	3
2.3	Anzahl der Wohneinheiten	3
2.4	Höhe baulicher Anlagen (TH, FH)	3
3	Überbaubare Grundstücksflächen	4
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	4
4.1	Nebenanlagen	4
4.2	Garagen und Stellplätze	4
5	Ver- und Entsorgungsleitungen	4
5.1	Bauweise	4
6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
6.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
6.2	Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	7
1	Dachform	7
2	Einfriedungen, Stützmauern	7
2.1	Einfriedungen	7
2.2	Stützmauern	7
3	Grundstücksfreiflächen	7
3.1	Abfallbehälter	7
4	Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser	8
C	HINWEISE	8

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

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR)
(§ 3 BauNVO)

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

2.3 Anzahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal zwei pro Gebäude begrenzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (TH, FH)
(§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)

Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte. Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über den Bezugspunkten abzutragen.

2.4.1 Als Gebäudehöhe (GH max) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantung).

- 2.4.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH max) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden. Der Mindestabstand der Anlagen zur Außenkante des Daches entspricht der tatsächlichen Höhe der betreffenden Anlagen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenzen können auf jeweils zwei Gebäudeseiten für Balkone um 1,5 m in der Tiefe bei einer maximalen Länge von 50 % der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand überschritten werden, wenn die Überschreitung nicht über die seitlichen Gebäudefluchten hinaustritt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

- 4.1.1 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

4.2 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- 4.2.1 Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig.
- 4.2.2 Garagen (Ga) inklusive überdachte Stellplätze („Carports“) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2.3 Offene Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Garagen (Ga) und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Herstellung des zweiten notwendigen Stellplatzes ist auf der Zufahrtsfläche zulässig. Der Mindestabstand offener Stellplätze zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 3 m.

5 Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1 Bauweise

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

- 6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a), b) BauGB)
- 6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.1.1 Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger oder sind mindestens 2 kleinkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene oder nach den Sätzen 1 und 2 angepflanzte Bäume werden angerechnet. Darüber hinaus sind je 200 m² Grundstücksfläche mindestens 2 einheimische Gehölze zu pflanzen (Sträucher Größe: 60-100 cm oder Heister Größe: 100-125 cm).
- 6.2 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.2.1 Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamts der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In den Ausnahmefällen sind die Bäume durch heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung vom bisherigen Standort um bis zu 5 m zulässig.
- 6.2.2 Innerhalb der als zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche, im Süden des reinen Wohngebiets, sind die bestehenden Baum- und Strauchstrukturen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch wertgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.
- 6.3 Befestigung der Stellplätze und der Zufahrten
Oberirdische Stellplätze sowie deren Zufahrten sind mit hellen Materialien und mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine) zu befestigen.
- 6.4 Fassadenbegrünung
Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 50 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen. Pro 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.
- 6.5 Dachbegrünung
Dächer sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie intensiv oder extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten.

6.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

6.7 Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten sowie für die Haselmaus

6.7.1 Bei Neubauten sind künstliche Nisthilfen und Quartiere für gebäudebrütende Vogelarten, z. B. Haussperling, sowie für Fledermäuse einzuplanen. Dazu ist je Gebäudekörper jeweils mindestens eine künstliche Nisthilfe (z. B. Koloniekasten für Haussperlinge) und jeweils ein Fledermauskasten anzubringen oder einzubauen und regelmäßig zu pflegen.

6.7.2 Vor Beginn der Rodungsarbeiten, innerhalb der als reines Wohngebiet festgesetzten Flächen, sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche insgesamt 3 Haselmausnistkästen, anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit und es werden die durch die Fällungen entfallenden potentiellen Quartiere kompensiert.

6.7.3 Gebäude sind unmittelbar vor den Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen und auf Neststandorte von Vögeln zu untersuchen. Bei Besatz sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen.

6.7.4 Bäume und Gehölze sind vor der Fällung auf das Auftreten von Haselmäusen (auch Kobel) zu überprüfen. Bei Besatz sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen. Die gerodeten Flächen sind im Baujahr bis zu Beginn der Bauarbeiten frei von Vegetation zu halten.

6.8 Strukturverbessernde Ausgleichsmaßnahmen für den Bluthänfling:

Zur Förderung des Bluthänflings sind je Baufeld Pflanzungen von mindestens 2 Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, sowie von 3 Gehölzen (jeweils heimische, standortgerechte Arten) vorzusehen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Sich aus zuvor genannten Festsetzungen ergebende Pflanzungen werden angerechnet.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1 Dachform
(§ 91 Abs. 3 HBO)

Als Dachform werden Flachdächer mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 5 Grad festgesetzt.

2 Einfriedungen, Stützmauern
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Heckenbepflanzungen. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind:

- Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

2.2 Stützmauern

2.2.1 Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen dürfen eine Höhe von 1,5 m über der Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten.

3 Grundstücksfreiflächen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudeflucht sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt entsprechend für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Gebäudevorf lächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, soweit sie nicht Zuwege oder Zufahrten sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Stellplätze sind in der Vorgartenzone entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig.

3.1 Abfallbehälter

Abfallbehälter in Vorgärten sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder so aufzustellen, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen; die Behälter sind mit ortsfesten Anlagen oder mit immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

4 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

(§ 37 Abs. 4 HWG)

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C HINWEISE

1 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, E-Mail: archaeologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de, Tel.: 0611 / 69060, Fax: 0611 / 6906137, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bauaufsichtsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, E-Mail: denkmalschutz@wiesbaden.de, Tel.: 0611 / 31-6494, zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2 Brandschutz

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (Gewerbegebiet, auch im Umkreis) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.

3 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt.¹ Die dort getroffenen Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen oder nachrichtlich als Hinweise aufgenommen. Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Bau- feld zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Funde von besonders und streng geschützten Tierarten sind unverzüglich der Naturschutzbehörde zu melden.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnatur- schutzgesetz wird hingewiesen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Rodungsmaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Be- stimmungen des Artenschutzes verstoßen wird. Von einer Rodung von Bäu- men und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4 Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöl- lageranlagen, Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Sila- gesickersäften, Anlagen zum Lagern von Festmist, Eigenverbrauchstankstel- len, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksyste me vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wasserge- setzes und der Anlagenverordnung-VAWs bei Planung, Ausführung und Nut- zung der Anlagen beachtet werden.

5 Gartenbrunnen

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist nach § 38 HWG vor Beginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

6 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen ent- schärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen

¹ Plan Ö, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Kantstraße“ Stadt Wiesbaden, Ortsbe- zirk Sonnenberg, Biebertal, Dezember 2017 (ergänzte Fassung vom Juni 2018).

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 waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

7 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die für das Plangebiet geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind zu beachten.

8 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.

9 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WGS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StaAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 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).

[Weitere Hinweise werden nach Erfordernis im weiteren Verfahren des Bebauungsplans ergänzt.]