

Bebauungsplan - Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG und § 22 Abs. 4 BauNVO)
 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) können bauliche Anlagen mit seitlichen Grenzabstand (Bauw) auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.

2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG)
 Die in dem Bebauungsplan entsprechend dargestellten Grundstücksflächen sind, zur Abschirmung des Baubereiches gegen die freie Landschaft und zur besseren Einbindung der Bebauung in die landschaftliche Umgebung, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG):

2.1 Je Grundstück der Reihenhausbauweise I großkroniger Laubbau und im Bereich Sozialer Wohnungsbau und Altenwohnanlage je 150 m² Laubbau der Baumarten wie:

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Frühenbuche (Quercus sessiliflora)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- mit einem Stammumfang von 14/16 cm oder 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:
- Eschenhorn (Acer negundo)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Gemeine Weibirke (Betula verrucosa)
- Gräuerle (Alnus incana)
- mit einem Stammumfang von 12/14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

2.2 Je m² ein Strauch heimischer Straucharten wie:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Blutahorn (Cornus sanguinea)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Viburnum opulus)
- Wasserschneeball (Cornus avellana)
- Hundrose (Rosa canina)
- Rainweide (Ligustrum vulgare "Atrovirens")

B. Ausnahmen
 Von den textlichen Festsetzungen können in besonders zu begründenden Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Hinweis:
 Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- oder Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

6. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 118 HBO)

1. Baugestaltung (§ 118 Abs. 1 Ziff. 1 HBO)

1.1 **Dächer**
 Die Hauptdachform - mit Ausnahme der Garagen - ist das Satteldach.
 Die im Bebauungsplan festgesetzte Hauptrichtung der geplanten Gebäude gilt für die Hauptfirstrichtung.

1.2 **Dachneigung**
 Die Dachneigung ist mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20 - 38 Grad zulässig.

1.3 **Dachdeckung**
 Zur Einfügung in das Ortsbild sind nur dunkle Materialien (Farbskala: Anthrazit bis dunkelbraun) zu verwenden. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Eine Befestigung der Garagen-Flachdächer ist erwünscht.

1.4 **Dachaufbauten**
 Zum Schutz des Ortsbildes sind Dachaufbauten auf Dachflächen, die von der Ferne eingesehen werden können und die Harmonie der bestehenden Bebauung störend beeinflussen, nicht zulässig.

2. Einfriedigungen (§ 118 Abs. 1 Ziffer 3 HBO)

2.1 Einfriedigungen zum Außengebiet hin dürfen zum Schutz des Landschaftsbildes nur aus Maschendraht mit Hecke oder Strauchwerk ausgeführt werden.

2.2 Bei Grundstücken der Verkehrsflächen dürfen Einfriedigungen an der Straßenbegrenzungslinie und der straßenbegrenzenden Gebäudefläche (Korridorbereich) 0,50 m in mittlerer Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen nicht mehr als 0,40 m hoch sein.
 Die benachbarten Einfriedigungen sind aufeinander abzustimmen.

3. Stellplätze für Abfallbehälter (§ 118 Abs. 1 Ziffer 3 HBO)
 Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen o.ä.) oder geeigneten Innenanlagen zu versehen. Die Höhe der Anlagen ist so zu bemessen, dass sie den Anforderungen an die Abfallwirtschaft entsprechen. Die Höhe der Anlagen ist so zu bemessen, dass sie den Anforderungen an die Abfallwirtschaft entsprechen. Die Höhe der Anlagen ist so zu bemessen, dass sie den Anforderungen an die Abfallwirtschaft entsprechen.

4. Anteil der Begrünung im Baugebiet

4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksflächen im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO) sind in dem in Ziffer 4.3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).

4.2 Bestandteil der zu begrünenden Fläche sind auch Kinderspielflächen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklappen, Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauzonenverordnung sind nicht Teil der zu begrünenden Fläche.

4.3 Der Anteil der zu begrünenden Fläche an der Grundstücksfläche beträgt:
 im Reinen Wohngebiet mindestens 6/10.

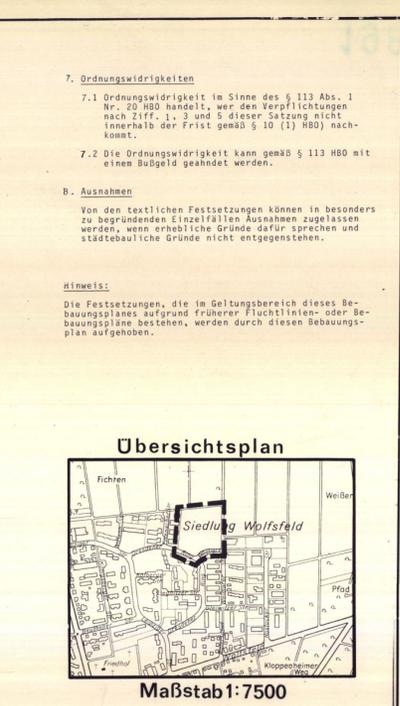
6. Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen

6.1 Vorgärten
 Die Grundstücksflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudefläche (Vorgärten) sind außer den zugänglichen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6.2 Bebauung
 Die angefangene 10 m Straßen- oder anliegerwegseitige Grundstücksbreite ist mind. 1 groß- oder kleinkroniger Laubbau zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
 Im Reinen Wohngebiet sind 1/5 der zu begrünenden Fläche mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je m² der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

6.3 Herstellungsziele
 Die zu begrünenden Flächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

6.4 Befestigung der Grundstücksflächen
 Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dieses wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserundurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.



LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

„Weimarer Straße (Wolfsfeld)“ in Wiesb.-Bierstadt

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt. Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. S. 2256/3617) zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 ff.) der Bauzonenverordnung (BauNVO) und der Hess. Bauordnung vom 31. Aug. 1976 (HBO).

- ZEICHENERKLÄRUNG**
 NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981 (BGBl. Teil I S. 833)
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. § 11 BauNVO)**
- WR Reine Wohngebiete
 - WR Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, errichtet werden dürfen.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 10 BauNVO)**
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl z. B. GRZ 0,4
 - GFZ 0,8 Geschößflächenzahl z. B. GFZ 0,8
 - III Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z. B. III
 - III z. B. 3 Vollgeschosse Innerhalb der geplanten Gebäude als Hinweis
- 3. BAUWEISE, BAULICHEN BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG u. § 23 BauNVO)**
- o Offene Bauweise
 - Nur Hausgruppen zulässig in der offenen Bauweise abweichenden
 - Baugrenze
 - a Abweichende Bauweise
- 4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 HBO)**
- Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung
 - z. B. Öffentliche Verwaltungen
- 5. VERKEHRSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 6 BBauG)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z. B. Öffentl. Parkfläche
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an den Verkehrsflächen z. B. Ein- und Ausfahrten
 - z. B. Ein- und Ausfahrten
 - Erstschließungsweg
- 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 6 BBauG)**
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - z. B. Elektrizität
 - z. B. Gasdruckreglerstation
- 7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 6 BBauG)**
- unterirdisch
 - z. B. Kanal
- 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und Abs. 6 BBauG)**
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzen z. B. Bäume
 - Anpflanzen z. B. Sträucher
- 9. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Ga Garagen
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - Spielplatz
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Geplante Gebäude (Ausmaß unterirdisch) mit Hauptrichtung (verbindlich)
 - vorhandene Gebäude
 - Bordkante
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - vorgesehene Eigentumsgrenze (unverbindlich)
 - Höhehinweis
 - Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
 - Höhehinweis der anbaufähigen Verkehrsflächen über NN z. B.
 - × 200,50
 - × 204,65
 - Geplante Straßenhöhen

AUSGEARBEITET:
 Wiesbaden den 3. März 1983
 Stadtplanungsamt Amt f. Verkehrsweesen Bauaufsicht Vermessungsamt
 Lt. Baudirektor Lt. Baudirektor Baudirektor Vermessungsdirektor

BÜRGERBETEILIGUNG:
 Beteiligung der Bürger gemäß § 2a BBauG in Form einer Bürgerversammlung am 28. Januar 1982

AUFGESTELLT:
 Dieser Bebauungsplan ist durch Grundratsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Februar 1981 Nr. 90 gemäß § 2 (1) BBauG aufgestellt und am 1. April 1981 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Vorentwurf wurde am 16. Dezember 1982 Nr. 537 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 2a (1) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 13. Juni 1983 bis 13. Juli 1983 ersichtlich öffentlich ausliegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG:
 Gemäß § 3 Abs. 1 BBauG wurde aufgrund von Anträgen eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen und benachteiligten Grundstückseigentümer im Zeitraum vom 25.8.1983 bis 15.9.1983 durchgeführt.

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
 Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. Juli 1967 (GVBl. 1967 S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 24. Mai 1984 Nr. 233 als Satzung beschlossen.

GENEHMIGT
 durch Erlass Nr. 21/84/14/3 - 8/89 - mit Ausnahme der Festsetzungen der Landesbauzonenverordnung des Landes Hessen vom 31. August 1976 (HBO) Nr. 2 - Wiesbaden den 4. Oktober 1984
 Der Hessische Minister des Innern
 Dr. Deam

BETRIFFSBEZUG:
 Der Auftrag des Hess. Minister des Innern vom 4. Oktober 1984 wurde beauftragt.
 Die Änderung bezieht sich auf Wegfall der Festsetzungen der Landschaftsmauern und wurde gemäß § 10 BBauG durch die Stadtverordnetenversammlung am 31. 01. 1985 Nr. 25 beschlossen.

RECHTSVERBINDLICH:
 Der Genehmigungs- und Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG am 19. März 1985 ortsüblich bekannt gemacht.
 Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 20. März 1985 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav - Stresemann - Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.