



ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHENERKLENDERUNG VOM 18. Dezember 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR Reine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4 Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4
GFZ 0,7 Geschossflächenzahl z.B. GFZ 0,7
II Zahl der Vollgeschosse
Sg Staffelflächigkeit

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
a abweichende Bauweise

4. VEKEHRSLÄCHEN

— Straßengrenzungslinie
■ Straßengrün
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. Bushaltestelle
▲ Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

5. GRÜNFLÄCHEN

■ Grünflächen mit Zweckbestimmung

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN UND ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

○ Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
○ Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
○ Erhaltung Bäume
○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pflanzliste 1
○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pflanzliste 2
○ Anpflanzungen: Bäume
○ gepflanzte Gebäude (Ausmaß unverbindlich)
○ vorhandene Gebäude
○ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
○ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
○ Kinderspielfeld
○ St Stellplätze
○ (40) Anzahl der Stellplätze (unverbindlich)



Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (6) BauVO)

2. Begrenzung der Höhe von Gebäuden (§ 16 (2) Nr. 4 BauVO und § 10 (1) BauVO)

2.1 Die Höhe der Gebäude, für die max. 3 Vollgeschosse und Staffelflächigkeit festgesetzt sind, darf bereits 6,00 m im Mittel nicht überschreiten (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der obersten Vollgeschosse).

2.2 Die Höhe der Gebäude, für die max. 3 Vollgeschosse und Staffelflächigkeit festgesetzt sind, darf bereits 9,00 m im Mittel nicht überschreiten (gemessen wie unter Punkt 2.1 beschreiben).

3. Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) können bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand (Bauwisch) auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.

4. Private Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind ausschließlich auf dem im Bebauungsplan festgesetzten, abgeschlossenen offenen Parkdeck vorzusehen. Das Parkdeck ist mit Rankhilfen auch über den zweiten Geschoss zu versehen, damit eine Einrüstung mit Kletterpflanzen möglich ist. Alle 2 m ist eine Kletterpflanze der Pflanzliste 3 (siehe Ziffer A 7.1.6 des Textteiles) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Bereich von Flächen mit Schutzstreifen für Versorgungsleitungen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden.

6. Private Grünfläche

Hausgärten

Das Anpflanzen von Koniferen und buntauflaubigen Gehölzen, mit Ausnahme von Taxus baccata ist nicht zulässig. Die Fläche ist nicht als Grünfläche zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung mitzuzurechnen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1.1 Die in Plan festgesetzten Neupflanzungen sind entsprechend der Artenliste herzustellen und zu erhalten.

7.1.2 Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden; der Bodenschicht muss dies erforderlich. Die Anzahl der in Bebauungsplan festgesetzten Bäume ist verbindlich.

7.1.3 Niederschlagswasser (§ 9 (1) 16 BauGB)

Bestandene Mengen von Regenwasser von Dachflächen sind in Zisternen zu sammeln.

7.1.4 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (1) (a) BauGB und § 87 Hessische Bauordnung (HBO)

Mindestens 80 % der Neuanpflanzungen müssen einheimische Pflanzen sein. Empfehlung für Neuanpflanzungen sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

7.1.4 Pflanzenliste 1 (Arten der HPNV):

Bäume:

- | | |
|--------------|-----------------------|
| Spitzahorn | - Acer platanoides |
| Berberahorn | - Acer pseudoplatanus |
| Buche | - Fagus sylvatica |
| Eiche | - Quercus robur |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Traubeneiche | - Quercus petraea |
| Stieleiche | - Quercus robur |
| Vogelkirsche | - Prunus avium |
- Entlang der Leipziger Straße und des Dresdener Ringes:
- | | |
|------------|--------------------|
| Spitzahorn | - Acer platanoides |
|------------|--------------------|
- Zur Betonung der Hauseingänge:
- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| Säulenhainbuche | - Carpinus betulus fastigiata |
| Säuleiche | - Quercus robur fastigiata |
- Sträucher:
- | | |
|---------------------|----------------------|
| Blutahorn | - Cornus sanguinea |
| Feldahorn | - Acer campestre |
| Hassel | - Corylus avellana |
| Hundsrose | - Rosa canina |
| Heide | - Calluna vulgaris |
| Pfaffenhütchen | - Euonymus europaeus |
| Schlehe | - Prunus spinosa |
| Wolliger Schneeball | - Viburnum lantana |
- Daneben können bis zu 20 % der nachfolgenden Arten verwendet werden:
- | | |
|--------------------|----------------------|
| Buddleia | - Buddleia Davidii |
| Cornus | - Cornus mas |
| Lonicera | - Lonicera xylosteum |
| Flieder | - Syringa vulgaris |
| Säuleiche | - Quercus robur |
| Mahonie | - Mahonia aquifolium |
| Spiräe | - Spiraea in Arten |
| Rose | - Rosa in Arten |
| Brombeere | - Rubus fruticosus |
| Alpenjohannisbeere | - Ribes alpinum |
- 7.1.5 Pflanzenliste 2
- Sträucher:
- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| Pfaffenhütchen | - Euonymus europaeus |
| Hundsrose | - Rosa canina |
| Heide | - Calluna vulgaris |
| Strauchrose | - Rosa in Arten |
| Furuseide | - Salix purpurea nana |
| Spiräe | - Spiraea in Arten |
| Alpenjohannisbeere | - Ribes alpinum |
| Schneeball | - Sambucus racemosa |
| Schmetterlingsstrauch | - Buddleia in Arten |
- 7.1.6 Pflanzenliste 3 (Fassadenbegrünung)
- | | |
|----------------|-------------------------------|
| Baumwürger | - Celastrus orbiculatus |
| Efeu | - Hedera helix |
| Geißblatt | - Lonicera var. |
| Kletterrosens | - Hydrangea petiolaris |
| Kletterkirsche | - Polygonum aubertii |
| Pfaffenhütchen | - Aristolochia durior |
| Maidebe | - Clematis vitalba |
| Wilder Wein | - Parthenocissus quinquefolia |
| Kletterrosen | - Clematis in Arten |
- Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bestimmungen des "Bund Deutscher Baumschulen (BDB) e. V." entsprechen und mindestens zweimal verpflanzt sein. Die Sträucher müssen eine Mindestgröße von 100-125 cm haben. Junggehölze als ein- bis zweijährige Sämlinge. Bäume einen Stammumfang von mindestens 10-20 cm.
- 7.1.8 Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
- mindestens je 1,5 qm Pflanzfläche 1 Strauch oder mindestens je 1,5 qm Pflanzfläche 3 Junggehölze.
- 7.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die in Plan dargestellte vorhandene Pflanzung ist fachgerecht zu erhalten. Sie ist während der Bauarbeiten nach DIN 10920 zu schützen.
- 7.3 Der Spielplatz ist mit Bäumen zu überstellen und locker mit Sträuchern einzubinden. Dies gilt in Verbindung mit dem Erlaß vom 04.06.1983 über die "Verwendung von nicht giftigen und gefährlichen Bepflanzungen".
- 7.4 Von den in Bebauungsplan festgesetzten Baustandorten kann abgewichen werden, wenn zwingende bauliche Gründe dies erfordern. Die Anzahl der in Bebauungsplan festgesetzten Bäume ist verbindlich.
8. Niederschlagswasser (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Bestandene Mengen von Regenwasser von Dachflächen sind in Zisternen zu sammeln.
8. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (1) (a) BauGB und § 87 Hessische Bauordnung (HBO)
1. Baugestaltung
- 1.1 Dachneigung und Dachform
- Auf den Hauptgebäuden des WR-Gebietes sind Staffelfassaden mit FD bis max. 10° Dachneigung zulässig. (FD = Flachdach)

Flach- und flachgeneigte Dächer der geplanten Gebäude mit Staffelfassaden sind flächendeckend zu begrünen. Die verwendeten Samenmischungen und Pflanzarten sind in Abhängigkeit von Substratstärke, Exposition und Dachneigung auszuwählen.

Der Schutz der Dachhaut muß durch den Einbau von Trenn- und Drain-Filterstrichen gewährleistet sein.

Der Schichtaufbau muß eine Mindeststärke von 6 cm (Extensivbegrünung) aufweisen.

1.3 Parabolantennen und ähnliche Dachaufbauten sind nur zulässig, sofern sie bestimmene Anforderungen erfüllen, wie Dachfirst, Traufe, Origan, Fassadenkanten nicht verdecken oder überschneiden und sich dem Farbton des Daches bzw. der Fassade anpassen.

1.4 Außenwände

Die Fassadenoberflächen der Hauptgebäude sind in Holz oder anderen natürlichen Materialien in heller Farbgebung auszuführen. Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung anderer Farben zulässig.

Wände ohne Fenster und Brandwände sind mit Kletterpflanzen zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 3 m Wandlänge (laut Pflanzenliste 3, siehe Ziffer 7.1.6 des Textteiles).

Materialien und Konstruktionen, die andere vorzuziehen sind nicht zulässig.

1.5 Schallschutzmaßnahmen

In den südexponierten Gebäuden, entlang dem Dresdener Ring und der Leipziger Straße sind Schallschutzfenster der Schutzklasse 3 nach § 9 (1) 24 BauGB einzubauen.

2. Veränderung der Oberflächen

2.1 Abräumen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig.

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Baubeginn abzuräumen und in Koffeln zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilen Erdschicht ist untersagt. Abgeschnittener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Flächen von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzubereiten.

3. Vorgärten und nicht bebauten Flächen der Baugebiete

Die Grundstücksfreie Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und extensiv zu unterhalten.

3.1 Die Grundstücksfreie Fläche ist mit großkrönigen Laubbäumen (Pflanzenliste 1, siehe Ziffer A 7.1.4 des Textteiles) zu überstellen.

3.2 Die Befestigungen von Grundstücksfreien Flächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht. Die Befestigung ist mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Rindenmulch, Pflaster, wassergebundene Decke).

3.3 Bestandteil der Grundstücksfreie Fläche sind neben dem Kinderspielfeld auch Einrichtungen zum Wassertrinken.

3.4 Herstellungspflicht

Die Grundstücksfreien Flächen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Gebäude in festgesetzter Weise herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

3.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig ist in Sinne des § 82 HBO, wer die Verpflichtungen dieser Satzung nicht innerhalb der Frist nachkommt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 82 HBO geahndet werden.

3.6 Der Spielplatz ist mit Bäumen zu überstellen und locker mit Sträuchern einzubinden. Dies gilt in Verbindung mit dem Erlaß vom 04.06.1983 über die "Verwendung von nicht giftigen und gefährlichen Bepflanzungen".

Der ausgewiesene Spielplatz ist als Wiese oder Spielplandschaft mit den natürlichen Materialien Sand, Holz und Stein zu gestalten. Es sind bevorzugt Holzspielgeräte zu verwenden.

Bei der Bepflanzung des Kinderspielfeldes im Bereich der Mehrfamilienhäuser, empfohlene maximale Entfernung von der Wohnung sowie die Mindestgröße, findet die "Kinderspielfeldverordnung" Anwendung.

3.7 Abfallbehälter sind mit begrünten Holzgerüsten (Pflanzenliste 3, siehe Ziffer A 7.1.6 des Textteiles) oder Hecken (Hainbuche - Carpinus betulus) ausreichend abzuschirmen. Die Vorschriften des § 11 (1) der "Ordnung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" sind zu beachten.

4. Einfriedigungen und Gestaltung

- Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedigungen (z. B. grün ummantelter Maschendraht) bis 1,50 m Höhe oder lebende Hecken mit Laubbäumen zulässig.

- Die gesamte Hausgartenfläche ist zu 100% gärtnerisch anzulegen, mit Ausnahme des Privatweges.

- Der Bau von Hütten oder anderen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

C. Hinweis

Die Genehmigung in Anwendung des § 6 Abs. 2 und 4 BauGB wurde am 21.10.1994 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 7.12.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 8.12.1994 in Kraft. 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.

Wiesbaden, den 8.12.1994
Der Magistrat - Vermessungsamt
auftrag
Lfd. Vermessungsdirektor

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden, den 12.11.1993
Vermessungsamt
Lfd. Vermessungsdirektor

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundratsbescheid der Stadtverordnetenversammlung vom 12. November 1992 Nr. 465 gem. § 2 (1) BauGB aufgestellt und am 16. Dezember 1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorentwurf wurde mit dem gleichen Beschluß von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Wiesbaden, den 21. Juli 1994
Der Magistrat
Stadt

BÜRGERBETEILIGUNG:
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 13.08.1992

Wiesbaden, den 21. Juli 1994
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Stellvertretender Amtsleiter

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB und dem BauGB - Maßnahmegesetz - nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.11.1993 in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung "Mainzer Anzeiger" vom 30.11.1993 bis 30.12.1993 einschließlich öffentlich ausgelegt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 22.03.1993 beteiligt und am 15.11.1993 von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 20. Juli 1994
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
Lfd. Vermessungsdirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 12.11.1992 (GVBl. 1992 Nr. 29) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 07.07.1994 Nr. 252 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 26.7.94
Der Magistrat
Oberbürgermeister

GENEHMIGT
durch Erlass vom 01.08.1994
Wiesbaden, den 01.08.1994
Heinrich Mühlhölzer, 1. Vorsitzender
Wolfgang Linder, 2. Vorsitzender
Lfd. Vermessungsdirektor
(Kooße)

RECHTSVERBINDLICH
Die Genehmigung in Anwendung des § 6 Abs. 2 und 4 BauGB wurde am 21.10.1994 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 7.12.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 8.12.1994 in Kraft. 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.

Wiesbaden, den 8.12.1994
Der Magistrat - Vermessungsamt
auftrag
Lfd. Vermessungsdirektor

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

"Dresdener Ring"
(Wolfsfeld - 6. Änderung)

in
Wiesbaden - Bierstadt

Dieser Plan ist eine Begründung beigelegt. Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2753) der Bauordnungsverordnung (BauVO) und der Hess. Bauordnung (HBO) vom 1993.