



ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZ. 1990

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl z.B. GRZ 0.4
 GFZ 0.8 Geschossflächenzahl z.B. GFZ 0.8
 II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B. II
- 3. BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN**
- o Offene Bauweise
 --- Baugrenze
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
 □ Straßenbegrenzungslinie
 □ öffentliche Parkfläche
- 5. GRÜNFLÄCHEN**
- Grünflächen mit Zweckbestimmung
 □ z.B. Friedhof
- 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
- Anpflanzen von Bäumen
 ● Erhaltung v. Bäumen
 □ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 □ Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Flurstücksgrenze
 □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 □ vorhandene Gebäude



Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die Festsetzungen die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungsplänen bestehen werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bau-gesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garten-baubetriebe und Tankstellen auch ausnahms-weise nicht zulässig.
- 2. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen**
- 2.1 Begrenzung der Höhen von Gebäuden
- Es ist grundsätzlich nur die Mindestsockel-höhe gestattet, die sich aus den Anforderungen einer natürlichen Entwässerung des Erd-geschosses ergibt.
- 3. Bauflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 3.1 Grünanteil im Bebauungsgebiet
- Das Allgemeine Wohngebiet soll mindestens einen firstüberschreitenden Laubbaum je Grundstück aufweisen. In den "Vorgärten" des Allgemeinen Wohngebietes sind zusätzliche Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Zu verwenden sind heimische Laubholzarten vorzugsweise kleinkronige Hochstämme. Die versiegelte Fläche der Stellplätze ist auf ein Minimum (Fahrsuren) zu reduzieren.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 4.1 Wirtschaftsweg
- Die neuen Wege sind als Graswege auszuführen. Eventuelle Maßnahmen zur Verstärkung der Wegebefestigung sind auf das unumgängliche Maß zu begrenzen, auf Versiegelung ist zu verzichten.
- In den Wegen sind jeweils mindestens 1,5 m breite, unbefestigte Randstreifen als krautige Saame zu erhalten bzw. zu ent-wickeln. Sie sind alle 1 bis 2 Jahre im Hochsommer zu mähen, das Schnittgut ist abzutransportieren, Pestsizideinsatz ist hier nicht zulässig.
- 5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- 5.1 Öffentliche Grünfläche - Friedhof

Die vorhandene Ligusterhecke im Osten des alten Friedhofsteiles (Abgrenzung zu Fst 156/3) ist entlang der Wohnbaufläche bis auf eine Höhe von 2 m hochzuziehen und langfristig mindestens in dieser Höhe zu halten. Im nördlichen Erweiterungsteil des Friedhofes ist die Hecke durch eine 5 m breite Anpflanzung entlang der Flurstücke 156/2 und 157/1 zu ersetzen. Die Hecke ist als Schnitthecke zu pflegen. Alle weiteren randlichen Anpflanzungen sowie die Linden und Birken entlang der Hauptachsen sind zu erhalten.

Der neue Friedhofsabschnitt soll nach Süden eine etwa 10 m breite und Osten eine etwa 5 m breite, freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen und einigen traditionellen Zier-sträuchern erhalten. Im Westen des Erweiterungsteiles ist eine Schnitthecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Der alte Nord-Süd-Weg ist nach Süden in den Erweiterungsteil fortzusetzen, die begleitende Baumreihe entsprechend zu ergänzen. Die alten Obstbäume in den Fst. 147 bis 149 sind auch nach erfolgter Friedhofserweiterung möglichst lange zu erhalten. Die Wegeversiegelung ist auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. Nicht belegte größere Grab-felder sind als zwischurige Wiesen zu pflegen. An heimischen Gehölzen sind zu verwenden:

- | | |
|--------------------|----------------------------------|
| Feld-Ahorn | - Acer campestre |
| Sand-Birke | - Betula pendula |
| Haselbuche | - Carpinus betulus |
| Weißdorn | - Crataegus monogyna |
| Rotdorn | - Crataegus laevigata |
| Immergrün Liguster | - Ligustrum vulgare "Atrovirens" |

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

- 6.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der vorhandene Baumbestand auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen. Unvermeidbare Eingriffe sind nach § 7 (1) HENatG genehmigungspflichtig. Besonders hervorzuheben sind:
- Der Walnußbaum Fst 156/3, bei Abgang ist der Walnußbaum nachzupflanzen.
 - Die 3 Krimm-Linden und die Trauer-Weide im Nordteil des Friedhofs sowie die Sand-Birken am West-Ost-Weg; Eingriffe in die Krone durch Baumschnitt sind nur zur Erhaltung der Gesundheit der Bäume zugelassen.
 - Die Obstbaumreihe im Fst 147 bis 149; auch bei Erweiterung der Friedhoffläche sind die Obstbäume bis zur Überalterung zu erhalten, sie sind im Rahmen der Friedhofsunterhaltung oder im Rahmen von Nut-zungsverträgen sachgemäß zu pflegen.
- 6.2 Erhaltung und Anlage von Schutzpflanzungen**
- Unvermeidbare Eingriffe sind nach § 7 (1) HENatG genehmigungspflichtig.
- Friedhof:**
- Die vorhandenen Anpflanzungen sind zu erhalten. Die an der derzeitigen Südgrenze befindliche freiwachsende Hecke ist nach der Erweiterung des Friedhofs allmählich in eine locker aufebaute Hecke umzuwandeln.
 - Im Erweiterungsteil sind neue Anpflanzungen vorzunehmen: Im Süden ist eine dichte, ca. 10 m breite, freiwachsende Hecke anzupflanzen, im Osten eine ca. 5 m breite, aber locker aufgebaute Hecke.
 - Für die Schnitthecke im Westen sind 3 Pflanzen je lfd. m zu setzen. Zu verwenden ist mehrmals verpflanzte Baumschulware, Höhe 100 bis 125 cm. Im Süden sind auf je 4 qm Fläche 3 Gehölze zu pflanzen. Im Osten ist auf je 2 qm ein Gehölz zu pflanzen. Zu verwenden ist Baumschulware in folgenden Mindestabständen: Bäume mit einem Stammumfang in 18 - 20 cm, Heister 200 cm, Straucher 100 cm; alle Gehölze 2 x verpflanz.

- 6.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
- Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze auf nicht öffentlichem Grund ist von den Eigentümern und Nutzungsberechtigten zu dulden.
- In nachstehend aufgeführten Bereichen sind Anpflanzungen wie folgt vorzunehmen:
- Friedhof:**
- Anpflanzung von Bäumen entlang der Hauptachsen: 5 Sand-Birken am West-Ost-Weg, 4 Winter-Linden am Nord-Süd-Weg und (nach natürlichem Abgang der vorhandenen Obstbäume) 6 weitere Winter-Linden an dessen Verlängerung im Erweiterungs-teil.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977

- 1. Baugestaltung**
- 1.1 Dachneigung und Dachform**
- Für die Wohngebäude sind gleichschenklige Satteldächer mit einer beidseitigen gleichen Dachneigung von 20 bis 38 Grad zulässig.
- 1.2 Dachdeckung**
- Zur Einfügung in das Ortsbild sind nur rote oder in Baublauken rotbraune Materialien zu verwenden.
- 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
- Es sind Schleppgauben und Dacheinschnitte bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig. Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht über-schreiten. Die Seitenwände der Gauben sind senkrecht auszuführen und müssen von Giebeln, Gräten, Keilen und anderen Gauben mindestens 2 m, wasserrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein. Die vorderen Aussichtsflächen von Dachgauben sind als Fenster auszubilden.
- 1.4 Die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind in Putz auszuführen.**
- 2. Veränderung der Oberflächen (§ 10 (8) HBO)**
- Abgrübungen und Aufsichtungen sind nur bis 1,00 m zu-lässig.

AUSGEARBEITET:
 Wiesbaden, den 06.04.1992
 Vermessungsamt

AUFGESTELLT:
 Dieser Bebauungsplan ist durch Grundratsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.1984 Nr. 287 gem. § 2 (1) BauGB aufgestellt und am 21.07.1984 ortsblich bekanntgemacht worden.

Der Vorentwurf wurde am 01.10.1991 Nr. 401 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

BÜRGERBETEILIGUNG:
 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 28.05.1991

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsblicher Bekanntmachung am 04.06.1992 in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger - vom 15.06.1992 bis 15.07.1992 einschließlich öffentlich ausgelegt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 20.01.1992 beteiligt und am 25.05.1992 von der Auslegung benachrichtigt.

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG:
 Gemäß § 3 (3) und § 13 (1) BauGB wurde aufgrund von Änderungen eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.09.1993 bis 01.10.1993 durchgeführt.

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
 Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103) durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **3.2.1994** Nr. 40 als Satzung beschlossen.

ANZEIGEVERFAHREN
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Erlaß vom 21. Juni 1994 - VII 61 - 61 d 04/15 - 10/94 -

Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Soziales, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz

Im Auftrag
 Wiesbaden, den 16. MRZ. 1994
 Der Magistrat - Vermessungsamt
 i.A.
 Lfd. Vermessungsdirektor

Im Auftrag
 Wiesbaden, den 16. MRZ. 1994
 Der Magistrat
 O
 Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 26. Juli 1994 ortsblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 27. Juli 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 28. MRZ. 1994
 Der Magistrat - Vermessungsamt
 im Auftrag
 (DS)
 Lfd. Vermessungsdirektor

BEBAUUNGSPLAN

Am Friedhof 1. Änderung

mit integriertem Landschaftsplan
 in Wiesbaden - Breckenheim

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt. Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) vom 20. Juli 1990.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Wiesbaden.
 (Vermessungsdienststelle nach § 8 Nr. 3 Katastergesetz)

Wiesbaden, den 06.04.1992
 Der Magistrat - Vermessungsamt
 i.A.
 Lfd. Vermessungsdirektor

