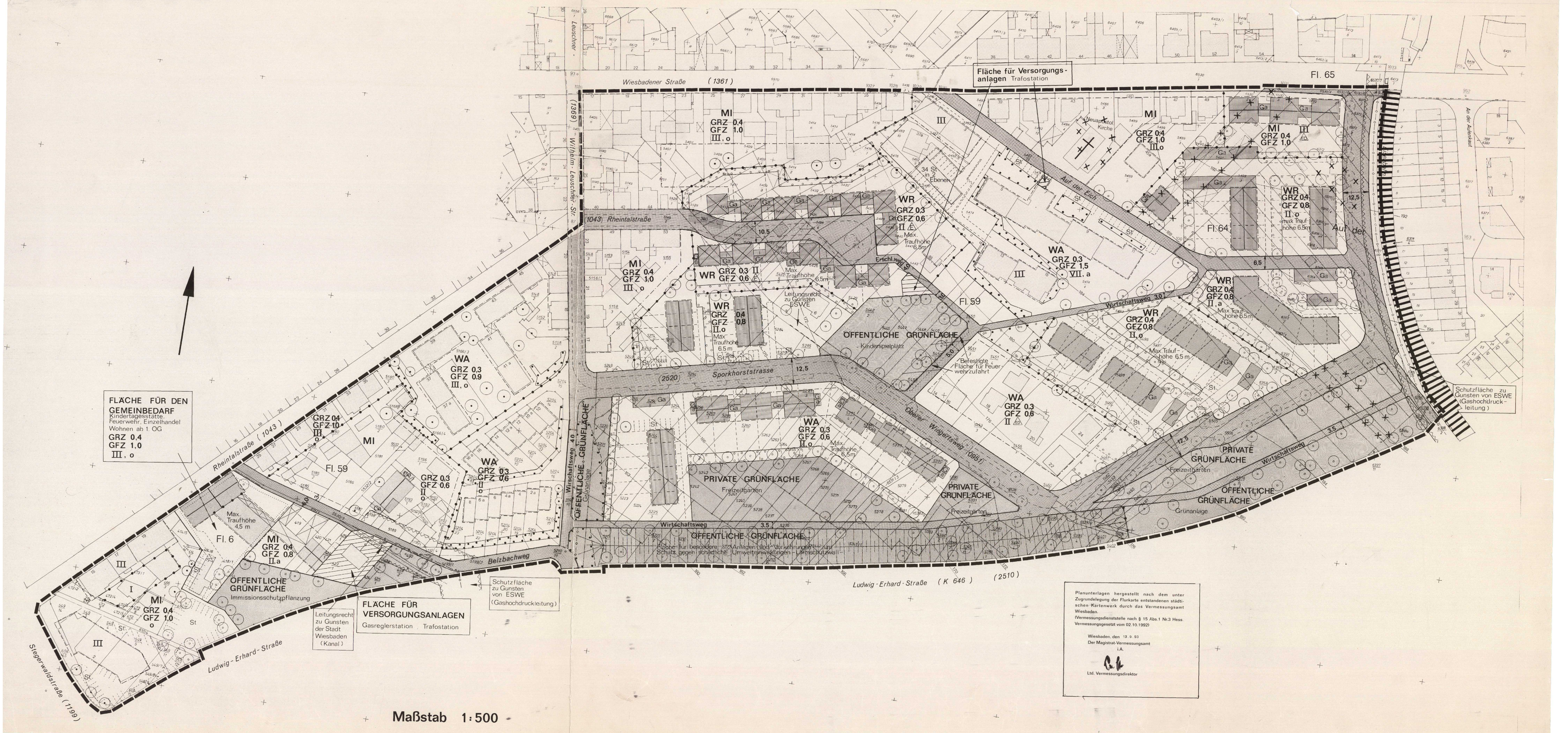

Maßstab 1:500

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Wiesbaden.
(Vermessungsdienststelle nach § 15 Abs.1 Nr.3 Hess. Vermessungsgesetzt vom 02.10.1992)

Wiesbaden, den 13.9.93
Der Magistrat-Vermessungsamt
i.A.
[signature]
Ltd. Vermessungsdirektor

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.Dezember 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete

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 Höchstgrenze z.B. II
Höhe baulicher Anlagen: als Höchstmaß Maximale Traufhöhe z.B. 4,5 m über der mittleren natürlichen Geländeoberkante

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÜBERÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

Bahnanlagen

6. VEKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdisch

9. GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen mit Zweckbestimmung
Straßenbegleitgrün

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

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen: Bäume
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung: Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen: Bäume
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung: Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchernund zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

geplante Gebäude mit Firstrichtung
vorhandene Gebäude
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Ga Garagen
Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Geh-,Fahr- und Leitungsrecht
bei schmalen Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z .B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Flurgrenze
Schutzfläche
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefärdenden Stoffen belastet sind

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan "Oberer Wingertsweg/ Belzbachweg" in Wiesbaden-Dotzheim.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet

Im "Mischgebiet" (MI) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)

In den Gebieten Rheintalstraße, Sporkhorststraße, Oberer Wingertsweg mit den Festsetzungen "Reines Wohngebiet" und "Allgemeines Wohngebiet" darf das festgesetzte Maß der Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten werden.

§ 19 (4) der Baunutzungsverordnung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

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

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

3.2 Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Ausnahmsweise können bei den geplanten Ein- familienhäusern an der Rheintalstraße im Gartenbereich 1-geschossige Wintergärten in einer Tiefe von bis zu 3 m über die hintere Baugrenze hinausragen.

4. Höhenlage - bauliche Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

In dem stark hängigen Gelände wird für die 2-geschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser eine max. Traufhöhe von 6,50 m über mittlerer natürlicher Geländeoberkante festgesetzt.

5. Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Soweit im Bebauungsplan Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt sind, können hier auch zusammenhängende Garagen (keine Einzelgaragen) zugelassen werden. Carports sind möglich.

5.1 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.2 Flachdachgaragen sind mit mindestens 20 cm Substrat abzudecken und zu begrünen.

Geeignete Pflanzen sind u. a.: Sedum und Sempervivumarten, Nepeta, Salvia, Hypericum calycinum, Hedera helix. Darüber hinaus Sukzessionswuchs.

5.3 In der Wiesbadener Straße, Rheintalstraße, Wilhelm-Leuschner-Straße sind Garagen, Stellplätze außerhalb den überbaubaren Flächen zulässig.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Für das Gebäude am Belzbachweg (Feuerwehrgerätehaus) wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m über mittlerer natürlicher Geländeoberkante festgesetzt.

7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge, Verbundpflaster oder als wassergebundene Decke wasserdurchlässig auszubauen.

7.2 Die Parkstreifen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Bei Baumstandorten muß die Pflanzfläche mindestens 4 m² betragen. Es sind Bäume I. Ordnung der Arten wie:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata

zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

7.3 Die Unterhaltung sowie die Bepflanzung der Straßenrandstreifen erfolgt mit niedrigen, bodendeckenden Gehölzen. Um die Sichtverhältnisse nicht zu beeinträchtigen, können Arten wie:

Berberitze	-	Berberis thunbergii "Atropurpurea nana"
Scheinquitte	-	Chaenomeles Japonica "Crimson and gold"
Pfaffenhütchen	-	Euonymus fortunei
Liguster	-	Ligustrum vulgare "Lodense"
Heckenkirsche	-	Lonicera Pileata
Schneebeere	-	Symphoricarpos Chenaultii"Hancook"

gepflanzt werden.

7.4 Erschließungswege und Wirtschaftswege mit Ausnahme der straßenbegleitenden, sind versickerungsfähig auszubauen. Der Wirtschaftsweg östlich des Kinderspielplatzes muß auf einer Länge von ca. 50,00 m als Feuerwehrzufahrt eine Breite von 5,00 m erhalten.

7.5 Die Kfz-Stellplätze sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Bei Baumstandorten muß die Pflanzfläche mindestens 4 m² betragen. Es sind Bäume I. Ordnung der Arten wie:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata

zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Die vorhandene Kanaltrasse in der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage an der Wilhelm-Leuschner-Straße darf nicht mit tiefwurzelndem Gehölz überpflanzt werden.

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.1.1 Grünanlage

Die öffentliche Grünfläche - Grünanlage ist zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandener Gehölzbestand ist, soweit er nicht durch Erschließungs- oder sonstige Baumaßnahmen betroffen wird, nach Möglichkeit in das Bepflanzungskonzept zu integrieren.

Erholungseinrichtungen wie Ruhebänke und Sitzgruppen sind zulässig.

Wege- und Platzflächen innerhalb der Grünanlage sind mit einer wassergebundenen Decke auszuführen. Aus gestalterischen Gründen bzw. aufgrund der topographischen Verhältnisse sind Aufschüttungen oder Abgrabungen bis 1,0 m zulässig. Zur Abschirmung gegenüber Wohnbauflächen sind Geländemodellierungen über anstehendem Gelände bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

9.1.2 Wertstoffbehälter

In der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage im Einmündungsbereich der Sporkhorststraße in die Wilhelm-Leuschner-Straße ist eine Stellplatzfläche für Wertstoffbehälter (ca. 16 x 6 m) vorzusehen. Diese Wertstoffbehälter sind in die Grünfläche zu integrieren.

9.1.3 Kinderspielplatz

Auf den öffentlichen Grünflächen - Kinderspielplatz dürfen folgende Pflanzarten wegen ihrer toxischen Wirkung nicht verwendet werden:

Giftsumach	-	Rhus toxicodendron
Gemeiner Goldregen	-	Laburnum anagyroides
Lebensbaum	-	Thuja occidentalis
		Thuja orientalis
Sadebaum	-	Juniperus sabina
Gem. Seidelbast	-	Daphne mezereum
Gem. Wunderbaum	-	Ricinus communis
Zeder	-	Juniperus virginiana
Gem. Bocksdorn	-	Lycium halimifolium
Buchsbaum	-	Buxus sempervirens
Efeu	-	Hedera helix
Eibe	-	Taxus baccata
Heckenkirsche	-	Lonciera xylosteum
Gem. Liguster	-	Ligustrum vulgare
Kirschlorbeer	-	Prunus laurocerasus
Oleander	-	Nerium oleander
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Stechpalme	-	Ilex aqzifolium
Blasenstrauch	-	Colutea arborescens
Essigbaum	-	Rhus typhina
Ginster	-	Cytisus scoparius
Glyzinie	-	Wisteria Sinensis
		Wisteria floribunda
Robinie	-	Robinia pseudocacia
Roßkastanie	-	Aesculus hippocastanum
Gem. Schneeball	-	Virburnum opulus
Schneebeere	-	Symphoricapus albus
Zwergholunder	-	Sambucus ebulus

Für die Bepflanzung sind weitestgehend einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

9.2 Private Grünflächen

9.2.1 Freizeitgärten

In den im Plan festgesetzten privaten Grünflächen - Freizeitgärten gelten folgende Grundsätze:

Das Anpflanzen von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen ist nicht zulässig.

Die Grundstücksrichtgröße beträgt ca. 250 m².

Je Grundstück kann eine nicht unterkellerte Schutzhütte aus naturbelassenem Holz, lasiert oder imprägniert ohne Feuerstätte mit max. 15 m³ umbautem Raum errichtet werden. Die Firsthöhe der Schutzhütte darf 2,50 m nicht überschreiten.

Die Schutzhütten sind in einem Abstand von mindestens 3 m von den erschließenden Wegen zu errichten. Zu den Nachbargrundstücken ist ein Bauwich von mindestens 3 m einzuhalten. Der Standort der Hütte ist dabei den topographischen Verhältnissen so anzupassen, daß sie optisch möglichst wenig in Erscheinung tritt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem für die Schutzhütte unbedingt erforderlichen Umfang zulässig. Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind nur auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Kleingewächshäuser und Kleintierställe sind nicht zulässig.

Weitere feste Bauten, wie Grillkamine etc. sind ebenfalls nicht zulässig.

Die Gärten können mit offenen Einfriedungen aus Holzpfosten ohne Betonsockel mit verzinktem Maschendrahtgeflecht von max. 1,50 m Höhe oder freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen unter Beachtung der gesetzlichen Mindestabstände nach dem Hessichen Nachbarrechtsgesetz eingezäunt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Befestigungen von Gartenflächen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie dürfen nur mit wasserdurchlässigen Baustoffen hergestellt werden.

Eine Entsorgung mit Kanal erfolgt nicht. Notwendige Toilettenanlagen sind in die Schutzhütte zu integrieren. Sie sind als Trockentoilette zugelassen. Eine Versikkerung menschlicher Abgänge ist untersagt.

9.3 Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 HBO

Bei Errichtung von Nutzgärten, Hausgärten sowie bei der Anlage von öffentlichen Grünflächen im Bereich gem. § 9, Abs.5 (3) BauGB gekennzeichneter Flächen muß sichergestellt sein, daß an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden kann.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

10.1 Flachdachbegrünung

Alle Flachdächer und flachdachgeneigte Dächer bis max. 30° sind flächendeckend zu begrünen. Die Gesamtaufbauhöhe für Dränschicht, Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht beträgt 10 cm.

Geeignete Pflanzen zur Begrünung sind u.a.:
- Sedum und Sempervivumarten,
- Nepeta salvia,
- Hypericum calycinum,
- Hedera helix,
darüber hinaus Grasgesellschaften.

10.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser ist in Regenwasserspeichern aufzufangen. Die Vorrichtungen hierfür sind sicherzustellen.

Das Einleiten in die städtische Kanalisation ist zu vermeiden.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

11.1 Gashochdruckleitung (ESWE)

Im Bereich des Schutzstreifens von je 2 m beiderseits der Gashochdruckleitung entlang der Bahnlinie sind als Straßenbegleitgrün nur nicht tiefwurzelnde Strauchpflanzungen zulässig

11.2 Gas- und Wasserleitungen (ESWE)

Im Bereich des Schutzstreifens sind nur nicht tiefwurzelnde Strauchpflanzungen zulässig..

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch)

Zwischen dem Fußweg in Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße bis zu dem Bereich, wo in östlicher Richtung die Ludwig-Erhard-Straße in den Einschnitt übergeht, ist aus Immissionsschutzgründen ein Lärmschutzwall aufzuschütten. Die Kronenhöhe über der Straßenhöhe (Ludwig-Erhard-Straße) darf 3,5 m nicht übersteigen. Zur Erhöhung der Immissionsschutzwirkung ist der Wall nach folgenden Grundsätzen geschlossen zu bepflanzen.

Je m² ein Strauch der Arten wie:

Feldahorn	-	Acer campestre
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Gem. Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Wildapfel	-	Malus communis
Schlehe	-	Prunus spinosa
Wildbirne	-	Pyrus communis
Hundsrose	-	Rosa canina
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Salweide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	-	Viburnum opulus

Hauptsächlich auf der Südseite sind in unregelmäßigen Abständen zwischen 10 u. 25m zusätzlich Bäume der Arten wie:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Stieleiche	-	Quercus pedunculata
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica
Winterlinde	-	Tilia cordata

in die Pflanzung einzubringen.

Die Randbereiche sind mit einer pflegeextensiven Gras- und Kräutermischung einzusäen.

13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch (BauGB))

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind zur optischen Abschirmung und zur besseren Einbindung Bäume und Sträucher wie folgt zu pflanzen:

pro 150 m² ein Baum (Stammumfang 18-20 cm) der Arten wie:

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata

pro m² ein Strauch der Arten wie:

Sommerflieder	-	Buddleia davidii
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus oxyacantha
Liguster	-	Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Heckenkirsche	-	Lonciera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Salweide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Woll. Schneeball	-	Virburnum lantana.

Auf den festgesetzten Standorten sind in Pflanzgruben von mindestens 1 x 1 m und 1 m Tiefe Bäume der Pflanzenliste mit durchgehendem Leittrieb (durch die Terminale gezogen) und einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden, Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig.

Alle Gehölze müssen den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) e.V. entsprechen. Es sind Sträucher der Mindestqualitätsanforderungen (2 x verpflanzt, 100/150 cm) zu verwenden.

14. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 b Baugesetzbuch (BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landschaftsprägenden Einzelbäume und Heckenstrukturen sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Einzel festgesetzte Bäume sind zu erhalten soweit deren Zustand keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung darstellt.

Können aus zwingenden Gründen Gehölze nicht erhalten werden, sind als Ersatz an dieser oder anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume und Sträucher (entsprechend der Pflanzliste) anzupflanzen. Absterbende Bäume und Sträucher sind wertgleich zu ersetzen.

II. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen
nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 87 Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.12.1993

1. Reihenhäuser

Gebäude einer Reihenhauszeile sind in Form, Höhe, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

2. Gebäudesockel

Gebäudesockel dürfen im Eingangbereich nicht höher als 0,30 m aus dem anstehenden Gelände herausragen.

3. Anordnung der Geschoßebenen

Die Geschoßebenen sind entsprechend des Geländeverlaufs anzuordnen, größeren Höhenunterschieden ist durch versetzte Geschoßebenen Rechnung zu tragen.

4. Dachausbildung

4.1 Satteldächer

Die Dachneigung darf 35 bis 42 Grad betragen. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind gegenseitig versetzte Pultdächer bei versetzten Geschoßebenen möglich.

4.2 Zeltdächer

Einzelhäuser an der Sackgasse Rheintalstraße - in 2-geschossiger Bauweise - sind nur mit Zeltdächern zulässig.

4.3 Die Dacheindeckung darf nur aus natürlichen Materialien oder aus eingefärbten künstlichen Dachplatten in den der landschaftlichen Situation angepaßten Farbtönen braun, braunrot und schiefergrau ausgeführt werden.

4.4 Innerhalb einer Gebäudegruppe (jeweils sowohl Wohngebäude wie Garagen) sind die Dächer in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

4.5 Ausgebaute Dächer können mit einem Kniestock (Drempel) von max. 60 cm Höhe ausgeführt werden.

4.6 Gauben sind zulässig. Sie sollen in Größe und Ausführung innerhalb der Baukörper einheitlich gestaltet sein (siehe auch Wiesbadener Bausatzung).

5. Fassaden

Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten.

5.1 Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind bevorzugt zu verwenden; asbesthaltige Materialien, die normalerweise der Dacheindekkung dienen, sind ausgeschlossen.

5.2 Fensteröffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen (Breite: Höhe zwischen 1:3 und 2:3), oder in stehenden Formaten zu gliedern.

5.3 Je 20 m² fensterlose Wandfläche ist ein Stück Selbstklimmer wie Parthenocissus - Arten (Wilder Wein) oder 3 Stück Hedera helix (Efeu) zu pflanzen.

An Rankgerüsten:
- Aristolochia durior (Pfeifenwinde),
- Clematis-Arten,
- Lonciera-Arten,
- Polygonum aubertii (Schlingenknöterich).

6. Gestaltung der Grünflächen

6.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauberen Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind zu mindestens 6/10 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Größe der überbaubaren Flächen ergibt sich aus den festgesetzten GRZ-Werten. Grundstücksteile mit Festsetzungen für die Erhaltung oder das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden hierbei angerechnet.

6.2 Bestandteil der zu begrünenden Flächen sind auch eventuelle Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünflächen.

6.3 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind be- vorzugt Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Je Grundstück mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 16/18 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, der Arten wie:

Feldahorn	-	Acer campestre
Baumhasel	-	Corylus colurna
Scharlachdorn	-	Crataegus coccinea
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

6.5 Im Bereich der Vorgärten werden Stellplätze für Pkw's nicht zugelassen.

6.6 Bepflanzungen der zu begrünenden Flächen (6/10). Unabhängig vom Vorgarten sind je angefangene 500 m² mindestens 1 großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Nußbaum	-	Juglans regia
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Winterlinde	-	Tilia cordata

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder 2 kleinkronige Laubbäume der unter 6.3 genannten Baumarten mit einem Stamm- umfang von 14/16 cm gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

2/5 der zu begrünenden Fläche sind mit standortgerechten Sträuchern (1 Stück pro m²) zu bepflanzen und zu unterhalten.

Es wird empfohlen, u. a. auch Insektenfutterpflanzen wie Schmetterlingsstrauch (Buddleie davidii), Salweide (Salix caprea), Strauchrosen und Stauden zu pflanzen.

7. Herstellungspflicht

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

8. Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigungen von Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Be- festigung erforderlich ist, sind hierfür wasser- durchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

9. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sie sind gegebenfalls mit ortsfesten Anlagen (Mauer, Zäune u. ä.) und geeigneten immergrünen Laubgehölzen (z. B. Liguster, Kirschlorbeer) ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 21. Dezember 1984 zu beachten.

10. Einfriedungen

Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinien bis 2,0 m Höhe sind zulässig.

Zur Begrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

11. Ausnahmen

Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen (§ 31 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und § 68 (1) und (2) Hess. Bauordnung (HBO)) können gewährt werden, wenn

- erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen,
- die Geländeverhältnisse oder
- das Wohl der Allgemeinheit es erfordert, oder
- damit eine unbeabsichtigte Härte gegenüber Einzelnen vermieden werden soll.

III. Hinweise

1. Altlastenverdachtsflächen

Im Planungsbereich bestehen Altlastenverdachtsflächen. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind vor der Bauausführung Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

2. Freiflächenplan

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch den mit Bauvorlagenverordnung § 2 (2) Ziffer 10 vorgeschriebenen Freiflächenplan.

3. Baumschutzsatzung

Auf die Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes der Landeshauptstadt Wiesbaden in der Bekanntmachung vom 07.07.1990 (Baumschutzsatzung) wird besonders hingewiesen.

4. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschließlich Dachgauben und Dacheinschnitte) über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten, um es als Brauchwasser z. B. zur Gartenbewässerung, nutzen zu können. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Besonders zu beachten: Für die Errichtung o. a. Anlagen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Von § 3 (Befreiung von Anschlußzwang) der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden kann nach Prüfung des Antrages auf Errichtung einer Zisterne bzw. Rückhalteanlage, durch das Entwässerungsamt Gebrauch gemacht werden. Für den Bau einer Versickerungsanlage ist die Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 4 (1) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) Nr. 2 der "Hessischen Verordnung über Eingriffe in Natur und Landschaft und die Pflicht zur Pflege von Grundstücken" (GVBl. I 221 vom 04. August 1982) kann angeordnet werden, daß bei der Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft die Herstellung eines der bisherigen Nutzung entsprechenden Zustandes angeordnet werden kann. Es wird empfohlen, diese Möglichkeit für die Beseitigung der ungeordneten Ablagerung anzuwenden.

6. Schutz besonderer Lebensräume

Nach § 22 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 20. Dez. 1994 ist es u. a. verboten, Hecken, Gebüsche, Wiesen usw. abzubrennen oder dort durch das Ausbringen von Stoffen die Pflanzen- und Tierwelt erheblich zu beeinträchtigen und landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

7. Bergbau

Das Hessische Oberbergamt weist darauf hin, daß der östliche Teil des Planungsbereiches von dem erloschenen Bergwerkfeld "Ludwig, Al 2 O 3" überdeckt wird. In diesem Bereich ist in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts Bergbau in unterschiedlichem Umfang umgegangen.

Aus sicherheitstechnischen Gründen wird daher empfohlen, bei Aushubarbeiten im Rahmen der zu erwartenden Bautätigkeit auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und erforderlichenfalls die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

8. Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind bereits stein- und römerzeitliche Fundstellen nach § 19 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Werden bei Erdarbeiten, Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalspflege Hessen zu melden, Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung (§ 20 Abs. 3 HDSchG) zu schützen.

9. Denkmalschutz

In folgenden Straßen besteht Denkmalschutz als Gesamtanlge oder einzelnes Kulturdenkmal:

- Rheintalstraße
  Gesamtanlage 24-26, 40-44, 45-51
  Kulturdenkmal 51,
- Wiesbadener Straße
  Gesamtanlage 1-63, 2-66
  Kulturdenkmal 14, 38, 44, 52
- Wilhelm-Leuschner-Straße
  Gesamtanlage 17-33, 18-32

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 82 Abs. 1 Nr. 19 der Hess. Bauordnung handelt, wer den zuvor genannten Regelungen nicht innerhalb der gesetzen Frist nachkommt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 82 Abs. 3 Hess. Bauordnung geahndet werden.

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden, den 22.2.96
Vermessungsamt
[signature]
Ltd. Vermessungsdirektor
(DS)
Dezernat VI
[signature]
Stadtrat

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.1986 Nr. 1229 gem. § 2 (1) BauGB aufgestellt und am 21.1.1987 und 22.1.1987 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Vorentwurf wurde am 3.9.1992 Nr. 364 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Wiesbaden, den 26.2.96
Der Magistrat
(DS)
[signature]
Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG:
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 22.1.1992
Wiesbaden, den 23.2.96
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
i.A.
(DS) [signature]
Ltd. Baudirektor

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.9.93 in den Wiesbadener Tageszeitungen ~~und der Allgemeinen Zeitung–Mainzer Anzeiger~~ vom 29.9.93 bis 29.10.93 einschließlich öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 30.11.92 beteiligt und am 14.9.93 von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden, den 22.2.96
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
(DS) [signature]
Ltd. Vermessungsdirektor

~~**GEÄNDERT UND ERGÄNZT:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes vom ist durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom Nr. gemäß § 3 (3) BauGB geändert und ergänzt worden und soll gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden.
Wiesbaden, den
Der Magistrat
(DS)
Stadtrat~~

~~**ÖFFENTLICH AUSGELEGT:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung-Mainzer Anzeiger- vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am beteiligt und am von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden, den
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
(DS)
Ltd. Vermessungsdirektor~~

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 3.12.93 bis 17.12.93 durchgeführt.
Wiesbaden, den 22.2.96
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
(DS) gez. Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1.4.1993 geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung Kommunalrechtlicher Vorschriften vom 21.12.1994 von der Stadtverordnetenversammlung am 13.6.1996 unter Nr. 193 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden, den 19.6.96
Der Magistrat
(DS) gez. Exner
Oberbürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Verfügung vom 5.11.1996
Az: IV-34-61 d 04 01 - Dotzheim - 13 -
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag
gez. Lindauer

RECHTSVERBINDLICH
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 27.11.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 28.11.1996 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 27.11.96
Der Magistrat - ~~Vermessungsamt~~ Stadtplanungsamt
i.A.
(DS) gez. Ehling
Ehling
~~Ltd. Vermessungsdirektor~~

ÜBERSICHTSPLAN 1:10 000

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Landschaftsplan

Oberer Wingertsweg / Belzbachweg

in

Wiesbaden - Dotzheim

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom vom 8. Dezember 1986 (BGBl.IS 2253) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hess.Bauordnung (HBO).