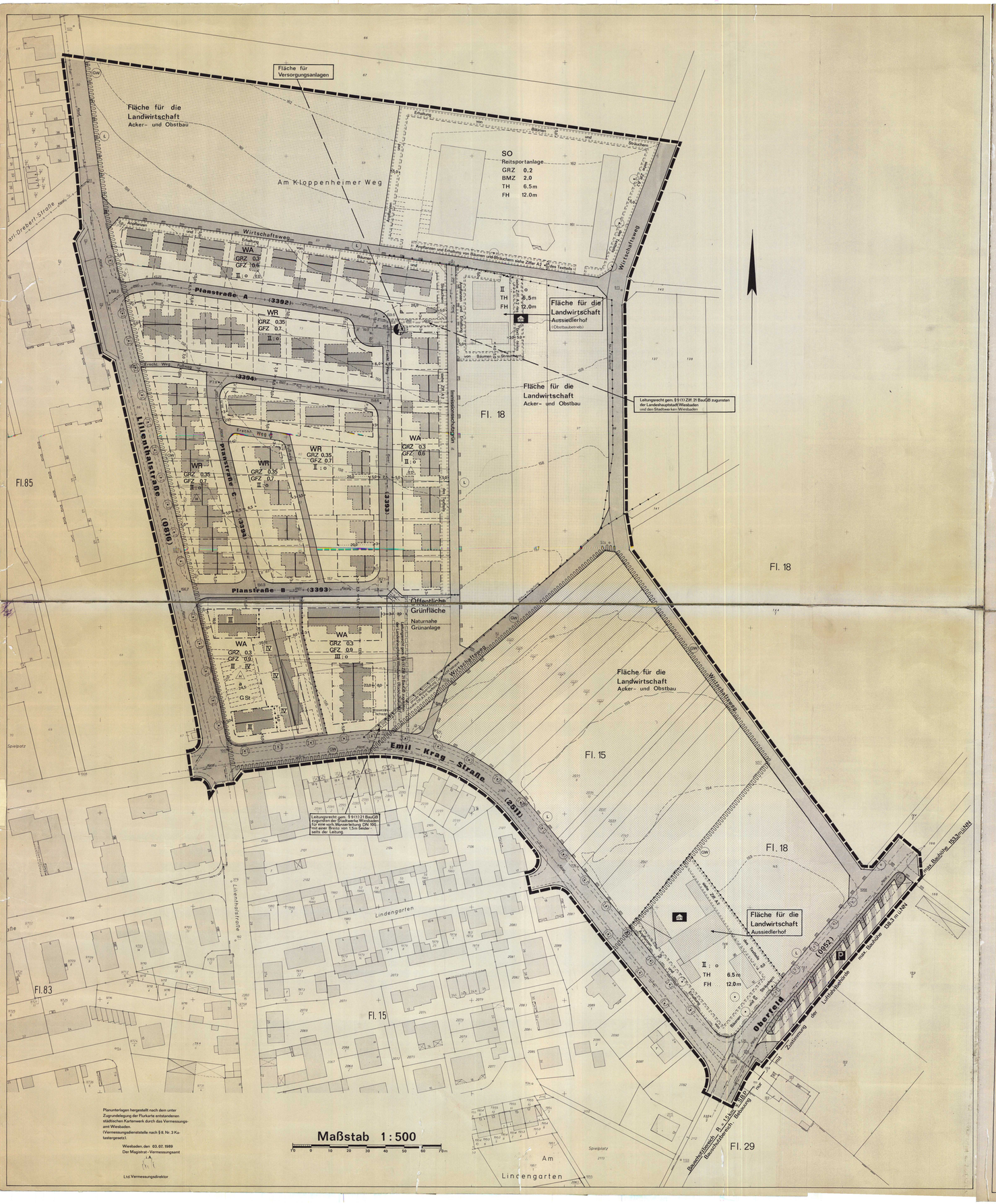


Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Wiesbaden.
(Vermessungsdienststelle nach § 8, Nr. 3 Katastergesetz).

Wiesbaden, den 03.07.1989
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.

Ltd. Vermessungsdirektor

TEXTTEIL

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1. Bauweise
In den mit "a" bezeichneten Gebieten sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Hausgruppen mit einer Länge von über 50,00 m zulässig.

2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) a + b BauGB

2.1 Anpflanzen von Sträuchern (Naturnahe Pflanzung)
Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf dem 5,0 m und 6,0 m Flurgrundstreifen am Rande des Planungsbereiches zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Je m² ein Strauch der Straucharten wie:

Feldahorn	(Acer Campestre)
Felsenbirne	(Amelanchier Canadensis)
Hainbuche	(Carpinus Betulus)
Kornelkirsche	(Cornus Mas)
Bluthartriegel	(Cornus Sanguinea)
Haselnuß	(Corylus Avellana)
Stechpalme	(Ilex Aquifolium)
Immergrüner Liguster	(Ligustrum Vulgare)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera Xylosteum)
Vogelkirsche	(Prunus Avium)
Kirschpflaume	(Prunus Cerasifera)
Hundsrose	(Rosa Canina)
Kreuzdorn	(Rhamnus Cathartica)
Salweide	(Salix Caprea)
Roter Holunder	(Sambucus Racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum Lantana)

2.2 Anpflanzung von Bäumen
Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf dem 5,0 m bzw. 6,0 m breiten Flurgrundstreifen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten: Entlang der Bebauung je angefangene 20 m Grundstückslänge und entlang der Ausziehstraße und der Reitsportanlage je angefangene 15 m Grundstückslänge ein großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Spitzahorn	(Acer Platanoides)
Bergahorn	(Acer Pseudoplatanus)
Vogelkirsche	(Prunus Avium)
Stieleiche	(Quercus Robur)
Traubeneiche	(Quercus Sessiliflora)
Winterlinde	(Tilia Cordata)

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder 2 kleinkroniger Laubbäume der Baumarten wie:

Eschenahorn	(Acer Negundo)
Weißdorne	(Rötul Arcana)
Kugelakazie	(Robinia Pseudoacosa)
Eberesche	(Sorbus Aucuparia)

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

2.3 Einhaltung von Mindestabständen bei Baumpflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Straßenflächen ist ein Mindestabstand von 2,00 m zwischen den Baumachsen und den Versorgungsleitungen einzuhalten.

3. Im Bereich der Wasserleitung zum Kappesgrundschacht innerhalb der "Öffentlichen Grünfläche - Naturnahe Grünanlage" ist die Leitungstrasse in einer Breite von beiderseits 1,50 m von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen
nach § 9 (4) BauGB und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von Auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.10.1977

1. Dachformen und -neigungen

1.1 Die Hauptdachform ist das Satteldach. Bei drei- und mehrgeschossiger Bauweise Flachdach.

1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt:
bei zweigeschossiger Bauweise 20 - 30 Grad
bei eingeschossiger Bauweise 20 - 38 Grad

1.3 Dacheindeckung hat in Ziegeln, dunkler Farbe zu erfolgen.

1.4 Ausnahmen von der festgesetzten Dachform und der festgesetzten Dachneigung können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, wie z.B. für Hauptgebäude, die von drei gestaltbar aneinander grenzende Grundstücke, die eine gestalterische Einheit bilden, mit Wohnhäusern gleicher Dachform und -neigung bebaut werden.

2. Dachgauben
Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig.

3. Drempel (Kniestöcke)

3.1 Bei zwei- und mehrgeschossigen Wohngebäuden sind Drempel nicht zulässig.

3.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer Höhe von max. 0,75 m gestattet.

3.3 Ausnahmen von 3.1 und 3.2 können insbesondere bei Gebäudevorsprüngen zugelassen werden, wenn gestalterische oder städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

4. Höchstlage der Gebäude
Es ist grundsätzlich nur die Mindestsockelhöhe (oberkante Erdgeschoßfußboden) gestattet, die sich aus den erschließungstechnischen und städtgestalterischen Anforderungen ergibt.

5. Einfriedungen

5.1 In den Bereichen, in denen zweigeschossige Bauweise ausgewiesen ist, sind an der Straßenbegrenzungslinie zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Massive Mauern und geschlossene Elemente (die Einfriedung gilt dann als geschlossen, wenn der Anteil der Öffnungen weniger als 50 % beträgt) dürfen nicht mehr als 0,50 m hoch sein.
Lebende Hecken sind zulässig.
Innerhalb der einzelnen Hausgruppen (Reihenhäuser, Einzelhäuser an der gleichen Straße) sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten.

5.2 In den für mehrgeschossige Bebauung ausgewiesenen Bereichen sind an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) Einfriedungen nicht zulässig. Ausgenommen sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,10 m.

5.3 Zur Abgrenzung der Baugrundstücke außerhalb der Vorgartenbereiche sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis 1,90 m Höhe zulässig.

6. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

6.1 Anteil der Grünflächen
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO sind, wenn im Abs. 3 festgesetzten Mindestanteil zu gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).

Bestandteil der Grünfläche sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und ähnliche Einrichtungen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünflächen.

Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der nicht überbauten Fläche beträgt:

im Reinen Wohngebiet	mindestens 6/10
im Allgemeinen Wohngebiet	mindestens 5/10

6.2 Vorgärten
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außerden Zufahrten und Zufahrten zu gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen.

6.3 Bepflanzung der sonstigen zu begrünenden Fläche
Baumpflanzung

Für jede angefangene 500 m² zu begrünenden Flächen auf den Grundstücken der freistehenden Häuser, der Reihenhausgrundstücke und der 3- und 4-geschossigen Häuser, ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Bergahorn	(Acer Pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer Platanoides)
Holländische Linde	(Tilia Intermedia)

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Eberesche	(Sobus Aucuparia)
Graserle	(Alnus Incana)
Eschenahorn	(Acer Negundo)
Weißdorne	(Betula Verrucosa)

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Im Bereich der Reihenhäuser beschränkt sich die Festsetzung auf einen kleinkronigen Laubbaum.

Strauchneupflanzung

1/5 der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je qm der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

7. Herstellungspflicht
Die Grunflächen sind innerhalb eines Jahres nach Inbesitznahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

8. Befestigung der Grundstücksfreiflächen
Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung zulässig ist, sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

9. Stellplätze für Abfallbehälter
Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauer, Zäune o. ä.) und geeigneten Bepflanzungen (Pflanzen ausreichend Abschirmung, die mindestens 1,00 m hoch sind) so abzuschirmen, daß sie mindestens 1,00 m herragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11 Abs. 1 der Satzung über die Abfallbeseitigung 16.12.1974 der Landeshauptstadt Wiesbaden" von 04.12.1974 zu beachten.

C. Hinweise (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bauschutzbereich (Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim)
nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968 (BGBl. I, 1968, Seite 1113)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim. Der Bauschutzbereich liegt in der Zone:

Radius 1,5 - 4,0 km von Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes. Die maximale Bauhöhe beträgt hier 151,5 m ü NN. Wird diese Bauhöhe überschritten, bedarf die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich ist auch für Bäume, Freileitungen, Masten u. ä. (§ 15 (1, 2) Luftfs); die Zustimmung dafür erteilt die Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde.

2. Schutz gegen Fluglärm (Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971)
Wegen der relativ geringen Entfernung des Baugebietes zum Flugplatz und der möglichen Lärmbelastung der Bewohner durch den Flugbetrieb wird deshalb der gesundheitlichen Interessen der Bevölkerung darauf hingewiesen, daß Schallschutzmaßnahmen am Bau von Wohnhäusern vorzusehen sind. (§ 17 BImSchG, § 9 BauGB)

Die Schallschutzanforderungen sind unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu stellen.

3. Berankung von Wänden und Rankgerüsten
Wände und Rankgerüste sollten mit folgenden Rankpflanzen berunt werden.

Pfeifenwinde	(Aristolochia Durior)
Waldrebe	(Clematis Arten + Formen)
Efeu	(Hedera Helix)
Geißblatt	(Lonicera - Arten)
Wilder Wein	(Parthenocissus - Arten)
Schlingknöterich	(Polygonum Aubertii)

4. Ausiedlerhofe und Reitsportanlage
Es wird darauf hingewiesen, daß von den Aussiedlerhöfen und der Reitsportanlage Emissionen verschiedenster Arten ausgehen, die sich auf die anorenzenden Alt- und Neubaugebieten auswirken können.

5. Wasserschutzgebiete
Der Planbereich liegt mit einem Größteil der Fläche im Einzugsgebiet der zone III a des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "Kronenweer der Stadtwerke Wiesbaden.
Für die Durchführung von Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet sind besonders zu beachten:

5.1 die "Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Wiesbaden AG, Sitz in Wiesbaden und der Europäischen Gesellschaft für Kur- und Erholungsbäder e.V. Wiesbaden" vom 17.12.1979 (StAnz. 2/80, Seite 55).

5.2 die "Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung - VAwS)" vom 23.05.1982 (GVBl. I, Nr. 5, Seite 74).

5.3 die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in wassergewinnungsgebieten" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e.V. Köln (RiStWag, Ausg. 1982) soweit sinngemäß anwendbar.

6. Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit vorgeschichtlichen und römischen Fundstellen zu rechnen. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, - Abteilung für Vor- und Frühgeschichte zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 DSchG).
Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG von Fundstellen ist in den zu erteilenden Baugenehmigungen aufzunehmen und die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

ZEICHENERKLÄRUNG
NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981
(BGBl. Teil I S. 833)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete
WA Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, errichtet werden dürfen
SO Sondergebiet z.B. Reitsportanlage

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,3 Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,3
GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl z.B. GFZ 0,6
BMZ 2,0 Baumassenzahl z.B 2,0
II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B II
II - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
TH Höhe baulicher Anlagen Traufhohe Höchstgrenze z.B 6,5m als Gebäude
FH Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe Höchstgrenze z.B 12,0m üb. Gelände

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H Nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze
a Abweichende Bauweise
Erläuterungen siehe Textteil

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentl. Parkfläche
Wirtschaftsweg
Erschließungsweg Fußweg
z.B Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERMEIDUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWÄSSERN UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Flächen für Versorgungsanlagen
z.B Elektrizität

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdisch
z.B Kanal
oberirdisch
z.B 20 kv - Freileitung

7. GRUNFLACHEN

Grunflachen mit Zweckbestimmung

8. WASSERFLÄCHEN UND FLACHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

9. FLACHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Landwirtschaft Aussiedlerhof

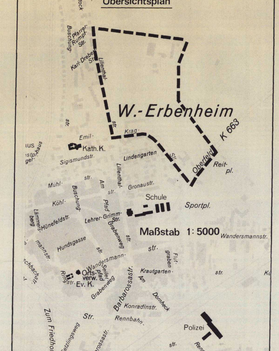
10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung z.B Bäume
Landschaftsschutzgebiet

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

GSt Gemeinschaftsstellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
vorhandene Gebäude
Geplantes Gebäude (Ausmaß unverbindlich) mit Hausnummerung (unverbindlich)
Straßenbegleitgrun
160,0 Höhenlinie
156,7 Höhenlage der ausgebauten Verkehrsflächen über NN (± 1m)
vorgesehene Eigentumsgrenze (unverbindlich)
Flurgrenze

Übersichtsplan



AUSGEARBEITET:

Wiesbaden, den 5.11.1990
Vermessungsamt

Dezernat VIII

gez. Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

gez. Dilger
Stadtrat

AUFGESTELLT:

Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.1978 gem. § 2 (1) BauGB aufgestellt und am 11.05.1979 bekanntgemacht worden.

Nr. 454
ortsüblich

Der Vorentwurf wurde am 02.02.1989 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen

Nr. 35

Wiesbaden, den 10.04.1991
Der Magistrat

L.S.

gez. Dilger
Stadtrat

BURGERBETEILIGUNG:

Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 05.01.1982

Wiesbaden, den 09.04.1991
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
i.A.

L.S.

gez. Heydock
Ltd. Baudirektor

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.02.1990 in den Wiesbadener Tageszeitungen ~~mit der Allgemeinen Zeitung / Wiesbad. Anzeigen~~ vom 22.02.1990 bis 22.03.1990 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 23.03.1989 beteiligt und am 12.02.1990 von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 09.04.1991
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.

L.S.

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.Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.03.1991 Nr. 113 als Satzung beschlossen

Wiesbaden, den 12.04.1991
Der Magistrat

L.S.

gez. Exner
Oberbürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN

Das Anzeigeverfahren nach §11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht
Erlaß vom 26. Juli 1991

- VIII C 21 - 61 d 04 / 15 - 10/91
Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten u. Naturschutz
im Auftrag

(gez. Gilbert)

L.S.

RECHTSVERBINDLICH

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 19.02.1993 ortsüblich bekannt gemacht
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 19.02.1993 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 23.02.1993
Der Magistrat - Vermessungsamt
im Auftrag

L.S.

gez. Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

„ERBENHEIM NORD-OST"

mit

integriertem Landschaftsplan

in

Wiesbaden - Erbenheim

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die Festsetzungen die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flucht-linien und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 8. Dez 1986 (BGBl. I S. 2253) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hess. Bauordnung vom 31. Aug 1976 (HBO).