

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

Wiesbaden, den 27.05.1994
Der Magistrat-Vermessungsamt
Im Auftrag
[Signature]
Ltd. Vermessungsdirektor

Maßstab 1:1000

TEXTTEIL - Ergänzung und Änderung -

1. Änderung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Erbenheim Nord-Ost" in Wiesbaden-Erbenheim 1993/01

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

... Unverändert (entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Erbenheim 1993/01).

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 87 Hess. Bauordnung vom 28.12.1993

1. Dachformen und -neigungen

- 1.1 Die Hauptdachform ist das Satteldach. Bei drei- und mehrgeschossiger Bauweise Flachdach.
- 1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 30-45°.
- 1.3 Die Dacheindeckung hat in Ziegeln heller Farbe (Ziegelrot/rotbraun) zu erfolgen.
- 1.4 Ausnahmen von der festgesetzten Dachform und der festgesetzten Dachneigung können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe es erfordern und sichergestellt ist, daß es mindestens drei unmittelbar aneinander grenzende Grundstücke, die eine gestalterische Einheit bilden, mit Wohngebäuden gleicher Dachform und -neigung bebaut werden.

2. Dachgauben

Dachgauben sind zulässig. Die Ausführung hat entsprechend der Gestaltungssatzung zu erfolgen.

3. Drempel (Kniestöcke)

- 3.1 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis 0,75 m Höhe zulässig.
- 3.2 Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Drempel bis 0,60 m Höhe zulässig.
- 3.3 Ausnahmen von 3.1 und 3.2 können insbesondere bei Gebäudevorsprüngen zugelassen werden, wenn gestalterische oder städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

4. Höhenlage der Gebäude

Es ist grundsätzlich nur die Mindestsockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) gestattet, die sich aus den erschließungstechnischen und stadtgestalterischen 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 1,10 m mittlere Höhe zulässig. Massive Sockel 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 bis 1,90 m Höhe zulässig.

Innerhalb der einzelnen Hausgruppen (Reihenhauszeile, 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 § 9 Abs. 1 HBO sind in dem in 6.3 festgelegten Mindestumfang ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begründende Fläche).

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

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

Im Reinen Wohngebiet mindestens 6/10 und im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 5/10.

6.2 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume anzupflanzen.

6.3 Bepflanzung der sonstigen zu begründenden Flächen

Baumpflanzung

Für jede angefangene 500 m² zu begründenden Flächen auf den Grundstücken der freistehenden Häuser, der Reihenhauseckgrundstücke und der 3- und 4-geschossigen Häuser, ist mindestens 1 großkroniger Laubbäum 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 - Sorbus aucuparia
- Grauerle - Alnus incana
- Eschenahorn - Acer negundo
- Weißbirke - Betula verrucosa

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

Strauchbepflanzung

1/5 der zu begründenden Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, je m² der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

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 Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist 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.

9. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauer, Zäune o. ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen 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 Anlage zu § 11 Abs. 1 der "Ortsatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 21.12.1984 zu beachten.

C. Hinweise (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

... Unverändert entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Erbenheim 1993/01.

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden, den 27.05.1994
Vermessungsamt

[Signature]
Ltd. Vermessungsdirektor

Dezernat VI
(DS)
[Signature]
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.06.1994 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 20.06.1994 bis 20.07.1994 einschließlich öffentlich ausgelegt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 27.05.1994 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 22.07.1994
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.

[Signature]
Vermessungsoberrat

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 12.11.1992 (GVBl. 1992 Nr. 26) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.05.1995 Nr. 120 als Satzung beschlossen.

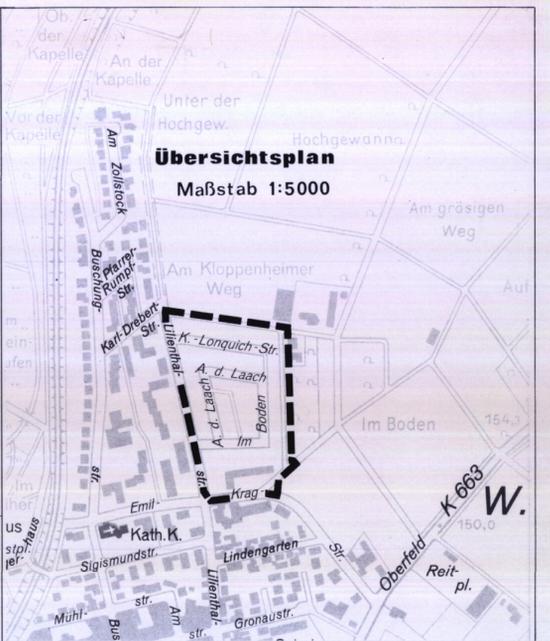
Wiesbaden, den 26.06.1995
Der Magistrat

(DS)
[Signature]
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 29.06.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 30.06.1995 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 03.07.1995
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.

(DS)
[Signature]
Ltd. Vermessungsdirektor



Übersichtsplan
Maßstab 1:5000

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

**"Erbenheim Nord-Ost
1. Änderung"**

in
Wiesbaden - Erbenheim

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt.
Dieser Plan enthält ergänzende Festsetzungen nach § 87 der Hess. Bauordnung (HBO).