



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 10. August 1993
 Der Magistrat - Vermessungsamt
 Lfd. Vermessungsamt

Maßstab 1:500

0 10 20 30 40 50 m

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB, § 4 (3) Baumtanzverordnung (BauMVO)

Im "Mischgebiet" (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vermögensgegenstände nach ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB und § 22 (4) BauMVO)

Bei der Grenzbebauung innerhalb der geschlossenen Bauweise ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die max. Firsthöhen über NN und die Firstrichtungen der Haupt- und Nebengebäude sind im Plan festgesetzt.

4. Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudeteile

Unterschiedliche Gebäudeteile zwischen Vorderhäusern und Nebenanlagen sind durch eine Perforation getrennt und festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind als Nebenanlagen nur im Bereich Burglindenstraße und hinterer Baugrenze zulässig.

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

Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind mit Rasengrasflächen, Pflaster mit breiter Fuge, Verbundpflaster oder als wasserundurchlässige Decke wasserundurchlässig anzubauen.

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen

Die Errichtung von Gartenlauben und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die gesamten Grundstücksteilflächen sind - mit Ausnahme von max. 10 m breiten Gartenschließwegen - gärtnerisch anzulegen oder der sich von selbst einfindenden Vegetation zu überlassen. Pro Garten darf max. 15 qm Fläche wasserundurchlässig befestigt werden. Versämlungen der Gärten oberhalb sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Anlagen, die der Abmätzung bzw. Terrassierung des Hangbereiches dienen, dürfen die natürliche Geländeoberfläche um höchstens 0,25 m verändern. Je 150 qm Gartfläche ist eine hochstämmige Obstbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten und dauernd busgerecht zu pflegen, wobei Kirschbäume besonders erwünscht sind. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die vorhandenen Flächen sind zu erhalten und dauernd zu pflegen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 87 HBO

1. Bauen innerhalb der geschlossenen Bauweise

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

2. Dachausbildung

Die Vordergebäude (Hauptgebäude) sind nur mit Sattel- oder Walddächer zulässig. Die Nebengebäude können auch mit Pull- oder Flachdächer ausgebildet werden. Kuppeldächer sind unzulässig.

3. Firsthöhen, Geländehöhen

Die max. Firsthöhen der Haupt- und Nebengebäude sind im Bebauungsplan festgesetzt. (Höhe über NN).

Nebengebäude mit Flachdächern dürfen eine max. Höhe von 7,00 m - über mittlerem Straßenniveau - nicht überschreiten.

2.2. Einseitigkeit

Die Firstrichtungen der Haupt- und Nebengebäude sind festgesetzt.

2.3. Dachneigung

Die Dachneigung der Sattel- und Walddächer muß zwischen 35° und 45° betragen.

2.4. Dachneigung

Die Dachneigung darf nur aus natürlichen Materialien, in den Farbönen dunkelbraun, anthrazit- und schiefergrau, aufgeführt werden.

2.5. Dachgauben

Dachgauben als Sattel- und Schlegelgauben sind zulässig. Sie müssen in Größe und Ausführung dem Baukörper angepaßt und innerhalb einer Gebäudegruppe einheitlich gestaltet sein.

2.6. Drempe

Ein Drempe (Kniestock) bis zu einer Höhe von 60 cm ist möglich.

3. Fassaden

Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten. Verkleidungen aus Kunststoffen, Aluminium oder Goldbuntpapier sind ausgeschlossen.

4. Gärten

Gärten sind in den festgesetzten Bereichen oder in den Unterschritten der Gebäude zulässig. Gartengelände sind als Terrassen auszubilden oder zu begrünen.

5. Hanggestaltung

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksteilflächen) sind im Sinne des § 9 (1) HBO gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Größe der überbaubaren Flächen ergibt sich aus den festgesetzten GRZ Werten. Die Errichtung von Gartenlauben und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

6. Befestigung der Grundstücksteilflächen

Die Befestigungen von Grundstücksteilflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Natur dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserundurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

7. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sie sind gegebenenfalls mit ortstypischen Anlagen (Mauern, Zäune u. a.) und geeigneten umgebenen Laubbäumen (z. B. Liguster, Kirschlorbeer) abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Gebäudemauern mindestens 60 cm über der behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 8 der "Ortsatzung über die Abfallbeseitigung der Landeshaupstadt Wiesbaden" vom 21. Dezember 1984 zu beachten.

8. Einfriedigungen

Die im Hangbereich angelegten Gärten sind nur mit Kunststoffmatten oder Maschendraht in grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Massive Sockel, Mauern, Pfeiler und Tore sind unzulässig.

C. Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen (§ 31 (1) BauGB und § 68 HBO)

Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen 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 unabsichtliche Härte gegenüber Einzelnen vermieden werden soll.

2.3. Dachneigung

Die Dachneigung der Sattel- und Walddächer muß zwischen 35° und 45° betragen.

2.4. Dachneigung

Die Dachneigung darf nur aus natürlichen Materialien, in den Farbönen dunkelbraun, anthrazit- und schiefergrau, aufgeführt werden.

2.5. Dachgauben

Dachgauben als Sattel- und Schlegelgauben sind zulässig. Sie müssen in Größe und Ausführung dem Baukörper angepaßt und innerhalb einer Gebäudegruppe einheitlich gestaltet sein.

2.6. Drempe

Ein Drempe (Kniestock) bis zu einer Höhe von 60 cm ist möglich.

3. Fassaden

Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten. Verkleidungen aus Kunststoffen, Aluminium oder Goldbuntpapier sind ausgeschlossen.

4. Gärten

Gärten sind in den festgesetzten Bereichen oder in den Unterschritten der Gebäude zulässig. Gartengelände sind als Terrassen auszubilden oder zu begrünen.

5. Hanggestaltung

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksteilflächen) sind im Sinne des § 9 (1) HBO gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Größe der überbaubaren Flächen ergibt sich aus den festgesetzten GRZ Werten. Die Errichtung von Gartenlauben und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

6. Befestigung der Grundstücksteilflächen

Die Befestigungen von Grundstücksteilflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Natur dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserundurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

7. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sie sind gegebenenfalls mit ortstypischen Anlagen (Mauern, Zäune u. a.) und geeigneten umgebenen Laubbäumen (z. B. Liguster, Kirschlorbeer) abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Gebäudemauern mindestens 60 cm über der behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 8 der "Ortsatzung über die Abfallbeseitigung der Landeshaupstadt Wiesbaden" vom 21. Dezember 1984 zu beachten.

8. Einfriedigungen

Die im Hangbereich angelegten Gärten sind nur mit Kunststoffmatten oder Maschendraht in grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Massive Sockel, Mauern, Pfeiler und Tore sind unzulässig.

C. Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen (§ 31 (1) BauGB und § 68 HBO)

Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen 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 unabsichtliche Härte gegenüber Einzelnen vermieden werden soll.

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4 Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4
 GFZ 0,8 Geschosflächenzahl z.B. GFZ 0,8

II Zahl der Vollgeschosse
 Höhere bauliche Anlagen
 Max. Höhe des Firstes
 36°-44° Dachneigung

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

9 Geschlossene Bauweise
 - - - - - Baugrenze

4. VEKEHRSFLÄCHEN

— — — — — Straßenbegrenzungslinie
 — — — — — Straßenverkehrsflächen

5. HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

— — — — — Kanal mit Fliedrichtung

6. GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche
 Haus- und Freizeitgärten

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiet

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Gebäude mit Firstrichtung

vorhandene Gebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Schutzlinie zwischen baulichen Anlagen und Wald § 8, Abs. 16 HBO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Höhenlinie

AUSGEARBEITET:
 Wiesbaden, den 11. Oktober 1993
 Vermessungsamt
 Lfd. Vermessungsamt

AUFGESTELLT:
 Dieser Bebauungsplan ist durch Grundratsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06. Februar 1991 Nr. 41 gem. § 2 (1) BauGB aufgestellt und am 01. März 1991 öffentlich bekanntgemacht worden.

Der Vorentwurf wurde am 23. September 1993 Nr. 226 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

BÜRGERBETEILIGUNG:
 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 23. März 1993

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 01. November 1993 in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung - Mainzzer Anzeiger - vom 09. November 1993 bis 09. Dezember 1993 einschließlich öffentlich ausgelegten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 10. Oktober 1993 beteiligt und gleichzeitig von der Aufstellung benachrichtigt.

GEÄNDERT UND ERGÄNZT
 Der Entwurf des Bebauungsplanes vom Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Nr. 41 vom 01. März 1991 ist durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05. März 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.

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 01. November 1993 in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung - Mainzzer Anzeiger - vom 09. November 1993 bis 09. Dezember 1993 einschließlich öffentlich ausgelegten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 10. Oktober 1993 beteiligt und gleichzeitig von der Aufstellung 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 durchgeführt.

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
 Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) id.F. vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103), durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 03. Februar 1994 Nr. 41 als Satzung beschlossen.

ANZEIGEVERFAHREN
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs 3 BauGB wurde durchgeführt. Erlaß vom 23.02.1994 - VIII 61 - 61d 04/15 - 10/94 - Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz

RECHTSVERBINDLICH
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 04. März 1994 - örtlich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung mit der Bekanntmachung am 05. März 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.

