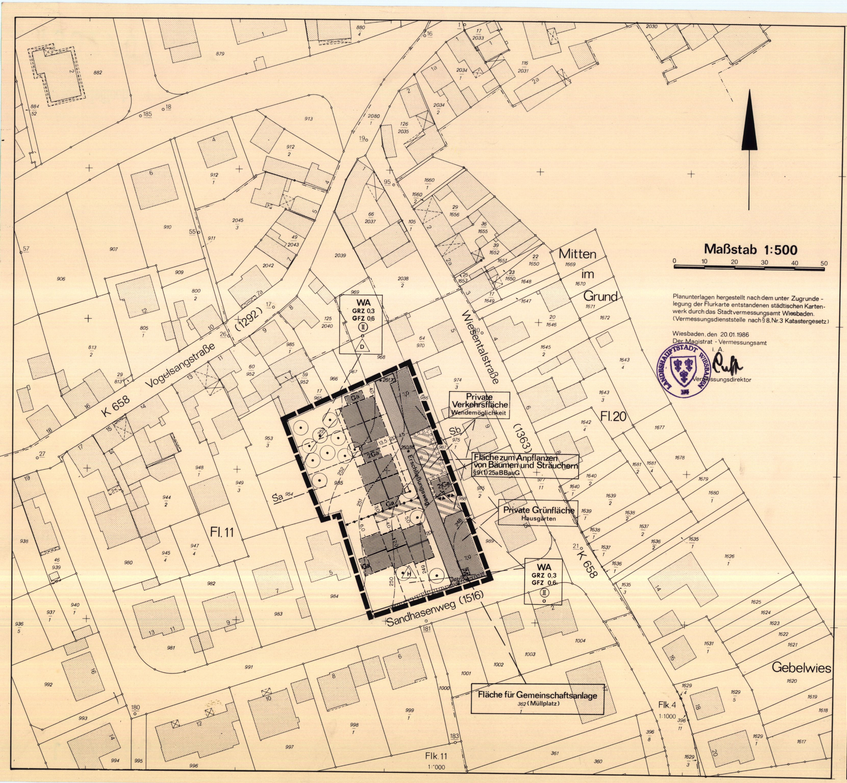

Maßstab 1:500

0 10 20 30 40 50

Planunterlagen hergestellt nach den unter Zugrunde - legung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt Wiesbaden. (Vermessungsdienststelle nach § 8 Nr. 3 Katastergesetz)

Wiesbaden, den 20.01.1986
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
Vermessungsdirektor

ZEICHENERKLÄRUNG

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. § 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. § 16 BauNVO)

GRZ 0.3 — Grundflächenzahl z.B. GRZ 0.3

GFZ 0.6 — Geschoßflächenzahl z.B. GFZ 0.6

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. (II)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

△ — Nur Doppelhäuser zulässig

(H) — Nur Hausgruppen zulässig

—·—·— Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

Straßenbegrenzungslinie

Erschließungsweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Private Verkehrsfläche

z.B. Ein- und Ausfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

Grünflächen mit Zweckbestimmung
z.B. private Grünfläche

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BBauG)

Erhaltung z.B. Bäume

Anpflanzen z.B. Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

M / Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen z.B. Müllplatz / Garagen

Flurstücksgrenze

vorgesehene Eigentumsgrenze (unverbindlich)

Höhenlinie

• 251,70 — Geländehöhe

Böschungen

Sa / Sb — Geländeschnitt
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

geplante Gebäude mit Firstrichtung

TEXTTEIL

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

1. Art der baulichen Nutzung

Es sind nur Familienheime zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung können für das Maß der baulichen Nutzung hinzugezogen werden.

3. Begrenzung der Höhen von Gebäuden

3.1 Die Außenwände der Wohngebäude dürfen an den Traufenseiten eine mittlere Höhe von 4,40 m über Gelände (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Flucht mit der Dachhaut) nicht überschreiten.

3.2 Es ist grundsätzlich nur die Mindestsockelhöhe gestattet, die sich aus den erschließungstechnischen Anforderungen ergibt.

4. Bauweise

Bei der Hausgruppe am Sandhaseneweg ist ein grundrißmäßiger Versatz von mindestens o,5o m einzuhalten.

5. Private Grünflächen - Hausgärten

5.1 Die Errichtung von unbauten Räumen oder sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig.

5.2 Befestigung der Flächen ist unzulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BBauG

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der "Privaten Verkehrsfläche - Wendemöglichkeit"

Die im Plan dargestellte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG.
Zur Abschirmung und aus Gründen des Emissionsschutzes sind aus landschaftspflegerischer Sicht nachfolgende Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

6.1 Auf dem 1,o m breiten ausgewiesenen Pflanzstreifen je ifdn als freiwachsende Hecke 5 Stück Gehölze der Straucharten wie

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Immergrüner Liguster	-	Ligustrum vulgare "Atrovirens"

6.2 Innerhalb der Wendemöglichkeit ein Baum der Baumarten wie

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	-	Quercus robur
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos

9. Auf landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BBauG mit § 118 der hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufhebung von auf landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplänen vom 28.01.1977

1. Baugestaltung

1.1 Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit einer beidseitigen gleichen Dachneigung von 38 - 45° zulässig. Alle Wohngebäude müssen die gleiche Dachneigung beharren.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Hauptrichtung der geplanten Gebäude gilt auch für die Hauptfirstrichtung (§ 118 (1) Ziffer 1 HBO).

1.2 Es sind Drempel bis max. o,8o m Höhe zulässig.

1.3 Die einzelnen Gebäude sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2. Veränderungen der Oberflächen (§ 10 (8) HBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 1,oo m Höhe zulässig.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen an den Erschließungswegs sind derartig anzuordnen, daß die Zufahrten zu Garagen und offenen Kfz-Abstellplätzen jederzeit gewährleistet sind (§ 118 (1) Ziffer 3 HBO).

3.2 Ein offener Staurauin von mind. 5 m Tiefe muß vor allen Garagen vorhanden sein (§ 2 (2) OVO).

4. Anteil der Grünflächen

4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) und die "privaten Grünflächen - Hausgärten" im Sinne des § 10 (1) HBO sind in dem in Absatz 3 festgelegten Mindestumfang siergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).

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

4.3 Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der nicht überbauten Fläche beträgt:
im Allgemeinen Wohngebiet (WA) - mindestens 5/10.
Je qm der Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

5. Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudefluchtlinie (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten siergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen. In Bereich der Vorgärten können Stellplätze für Pkw's nicht zugelassen werden.

6. Bepflanzung der Grünflächen

Für jede angefangenen 150 qm Grundstücksfreiflächen ist - soweit nicht vorhanden - mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Eberesche	-	(Sorbus aucuparia)
Grauerle	-	(Alnus incana)
Eschenahorn	-	(Acer negundo)
Weißbirke	-	(Betula verrucosa)

zu pflanzen und dauernd 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 Befestigungen von Grundstücksfreiflächen sind 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

Die Fläche für Gemeinschaftsanlage (Müllplatz) ist mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Palisaden, Flechtzäune o. ä.) und immergrünen Pflanzen wie Efeu, Wilder Wein etc. ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraumtiltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen. Der Müllplatz ist zur Verringerung der optischen Beeinträchtigung mit einer Holzpergola zu überstellen.
Im Übrigen sind die Vorschriften der Anlage 2 § 11 (1) der "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 zu beachten.

10. Sonstige Vorhaben

Auf den Grundstücksfreiflächen außerhalb der Baugrenzen sind nicht anzeigepflichtige Nebengebäude und das Aufstellen von Wohnwagen unzulässig.

11. Ordnungswidrigkeiten

11.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 (1) Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach des §§ 1, 2 und 6 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist des § 4 nachkommt.

11.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 (Absatz 3) der Hessischen Bauordnung mit einem Bußgeld geahndet werden.

C. Hinweise

1. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gemäß "Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes" vom 26.07.1978 (Baumschutzsatzung) wird besonders hingewiesen.

2. Berankung von Wänden und Rankgerüsten

Wände und Rankgerüste sollten mit folgenden Rankpflanzen begrünt werden:

Aristolochia Durior	-	Pfeifenwinde
Clematis Arten + Formen	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera-Arten	-	Geißblatt
Parthenocissus-Arten	-	Wilder Wein
Polygonum Aubertii	-	Schlingenknöterich

Übersichtsplan

Sp. Pk

Maßstab 1:5000

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden, den 21.03.1986
Stadtplanungsamt — Tiefbauamt — Hauptamt — Grünflächenamt
Ltd. Baudirektor — Ltd. Baudirektor — Baudirektor — Gartenbaudirektor

Vermessungsamt — Dezernat II
Vermessungsdirektor — Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG:
Beteiligung der Bürger gemäß § 2a BBauG in Form einer Bürgerversammlung am 31.10.1985

Wiesbaden, den 21.03.1986
Der Magistrat – Stadtplanungsamt
i.A.
Ltd. Baudirektor

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.1985 gem. § 2 (1) BBauG aufgestellt und am 18.12.1985 bekanntgemacht worden. — Nr. 435 ortsüblich

Der Vorentwurf wurde am 28.11.1985 — Nr. 437
von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Wiesbaden, den 6.1.1986
Der Magistrat
Bürgermeister

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach Billigung durch die Stadtverordnetenversammlung mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tagesnachrichten ~~Kurier~~ am 2.4.1986 — in der Zeit vom 14.4.1986 bis 14.5.1986 einschließlich öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 16.5.1986
Der Magistrat – Vermessungsamt
i.A.
Vermessungsdirektor

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG
Gemäß § 2 (5) BBauG wurden aufgrund von Änderungen zwei eingeschränkte Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt
in der Zeit vom 22.10.1985 bis 15.11.1985 und am 23.1.1986 durchgeführt.

Wiesbaden, den 7.8.1986
Magistrat – Vermessungsamt
Vermessungsdirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit §5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1 Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.9.1986 Nr. 1048 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 30.10.1986
Der Magistrat
Oberbürgermeister

GENEHMIGT

durch Erlaß VC 11 - 61.04/15 - 6167
Wiesbaden den 04. Februar 1987
Der Hessische Minister des Innern
Im Auftrag
(Dr. Daum)

RECHTSVERBINDLICH:
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 10.03.1987 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 11.03.1987 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in Verwaltungsgebäude Gustav - Stresemann - Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden den 12.03.1987
Der Magistrat – Vermessungsamt
i.A.
Vermessungsdirektor

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

~~ENTWURF~~

"Wiesbaden - Heßloch - 1. Änderung, Sandhaseweg"

in Wi.-Heßloch

Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach §9 des Bundesbaugesetzes vom 18 Aug. 1976 (BGBl I S.2256,3617) zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6 Juli 1979 (BGBl I S. 949 ff) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hess. Bauordnung vom 31 Aug. 1976 (HBO).