TEXTTEIL

Textliche Festsetzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG -

1. Art der baulichen Nutzung
(1 Abs. 6 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundstücksflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) mit Einfahrten sowie die privaten Zuwegungen und Zufahrten den Flächen der Baugrundstücke anteilig zuzurechnen.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

4. Öffentliche Grünfläche - Grünanlage
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG)

Die öffentlichen Grünflächen - Grünanlagen sind so zu gestalten, daß sie die ökologischen Funktionen erfüllen, die für die Erhaltung des Kleklimas, die Aufrechterhaltung des Kaltluftstromes sowie für die Erhaltung der Tier- und Pflanzenwelt insgesamt erforderlich sind. Die öffentlichen Grünflächen - Grünanlagen sind mit einer standortgemäßen Ursprungsvegetation zu bepflanzen und zu unterhalten.

5. Private Grünfläche - Kleingärtnerische Dauernutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG, § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 - GVBl. I S. 102 - in Verbindung mit § 118 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

5.1 Auf den Grundstücken innerhalb der privaten Grünflächen für kleingärtnerische Dauernutzung sind die Errichtung von Schutzhütten und sonstigen baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

5.2 Die Gärten dürfen nur mit offenen Zäunen und Toren aus Winkeleisen und Maschendrahtgeflecht oder aus Wildgitterdrahtgeflecht oder geschnittenen oder freiwachsenden Hecken aus Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche oder ähnlichen heimischen Gehölzen eingefriedet werden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten.

5.3 Befestigungen der Gartenflächen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, sind unzulässig.

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BBauG)

Im gesamten Verlauf des Wäschbachtales sind an den Uferrändern Gehölze der Auebäden wie z.B. Erlen, Weiden und Pappeln anzupflanzen und zu unterhalten.
Diese Bepflanzung ist gleichzeitig für die Uferbefestigung erforderlich.

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BBauG)

Auf den im Bebauungsplan als solchen bezeichneten Flächenstreifen sind je 100 m² ein Baum und je 1 m² ein Strauch anzupflanzen und zu erhalten. Es dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.

Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen aufgrund § 9 Abs. 4 BBauG

(§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

1. Dachneigung (§ 118 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 38 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Reihenhausgruppen.

2. Gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke
(§ 118 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)

2.1 Anteil der Begrünungsflächen

2.1.1 Die nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10 Abs. 1 Hessische Bauordnung -HBO- sind in dem in Ziffer 2.1.3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.1.2 Seitanteil der Begrünungsfläche 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 Begrünungsfläche.

2.1.3 Der Anteil der Begrünungsfläche an der Grundstücksfreifläche beträgt:
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 5/10,
- im Dorfgebiet (MD) mindestens 6/10,
- im Mischgebiet (MI) mindestens 4/10.

2.2 Vorgärten

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

2.3 Bepflanzung der Begrünungsflächen

2.3.1 Für jede angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten.

2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Dorfgebiet (MD) und im Mischgebiet (MI) sind 1/5 der Begrünungsfläche mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je 1 m² der Fläche nach Ziffer 2.3.1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

2.4 Herstellungsfrist

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

2.5 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen 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.

2.6 Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen o. ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraumtonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

2.7.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziffer 2.3 und 2.6 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist der Ziffer 2.4 nachkommt.

2.7.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 HBO mit einem Bußgeld bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

Hinweise

1. Die vorgesehenen Parkflächen sind nach der Stellplatzsatzung einzugrünen.

2. Auf die unter Denkmalschutz stehenden Bereiche wird hingewiesen.

3. Im Bereich des Hausgrundstückes Hirschgraben 12 sowie im Bereich des geplanten Bürgerhauses wird ein fränkischer Friedhof aus der 6. - 7. Jahrhundert n. Chr. vermutet.
Vor Beginn der Erdarbeiten zur Bebauung eines der genannten Grundstücke ist das Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Schloß Biebrich/Westflügel, 6200 Wiesbaden, rechtzeitig zu benachrichtigen.

ZEICHENERKLÄRUNG
NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. JANUAR 1965 (BGBl. I S. 21)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR (Überwiegend Fremdenheime) NW/R
- WS max. 2 WE Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§ 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 Baunutzungs-VO)
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SW Wochenendhausgebiet
- SO (FH/BOOT) Sondergebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- II Zahl der Vollgeschosse (Z) Höchstmaß z. B. II
- (II) Zwingend z. B. II
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl z. B. GRZ 0,3
- GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl z. B. GFZ 0,6
- BMZ 0,7 Baumassenzahl z. B. BMZ 0,7

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- h abweichende Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- ZWECK Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(Für Straßenbahn, Bahnen, H-A und ähnlich geartete Verkehrsanlagen sind die Flächen zusätzlich zu begrenzen und zu bezeichnen)
- Aufgehobene oder aufgehobenswürdige Straßen
- Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen

6. VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsflächen
- P Öffentliche Parkflächen
- Baumstreifen
- Straßenbegrenzungslinie, Abgrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenbegleitgrün

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN
- ZWECK Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

8. FÜHRUNG DER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- Oberirdische Leitungen
- Unterirdische Leitungen (nur mit Maßstäben)

9. GRÜNFLÄCHEN
- ZWECK Grünflächen mit Zweckbestimmung

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG)
- Wasserflächen, Höhe usw.
- Flächen für Wasserwirtschaft

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
- Flächen für Aufschüttungen
- ZWECK Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- ZWECK Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

13. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- St Flächen für Stellplätze mit Einfahrten
- GSt Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Einfahrten
- Ga Flächen für Garagen mit Einfahrten
- GGa Flächen für Gemeinschaftsgaragen mit Einfahrten (Unterirdische Anlagen sind zusätzlich zu begrenzen)
- ZWECK Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen
- ZWECK Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG)
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baul. Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ZWECK Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FLÄCHEN, DIE DEM NATUR- ODER LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGEN
- N Naturschutzgebiet
- L Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen

FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- W Wasserschutzgebiet
- Q Quellenschutzgebiet
- Ü Überschwemmungsgebiet
- SAN Sanierungsgebiet (Abgrenzung aus dem Flächennutzungsplan)
- Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (Abgrenzung aus dem Flächennutzungsplan)
- Flächen bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Flächen für Bahnanlagen nach § 9 Abs. 6 BBauG

FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR
- Flughafen
- Landeplatz

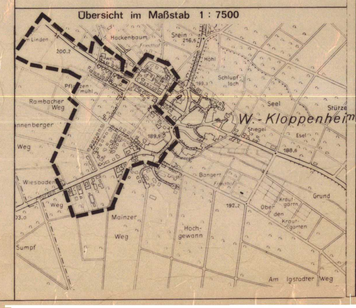
15. WEITERE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Eigentumsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Mauer
- Zaun
- Bordkante usw.
- (P Park) Vorhandene Gebäude, z. B. Sprechzeiten
- Geplante Gebäude (Hauptgebäude rot, Nebengebäude rot, Wohnheim rot, Wirtschaftsgebäude rot)
- (II WH) Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Satteld. 30° Dachform (z. B. Satteldach) Dachneigung (z. B. 30°)
- E.G. = 210.0 Endgeschoß-Höhe über NN (z. B. 210.0)
- Höhenlage der Straßenoberkante
- 145.5 Höhenlage der gebäudenächsten Verkehrsflächen über NN (z. B. 145.5 m)
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Anpflanzen u. Erhaltung mit Bäumen u. Sträuchern gem. § 9 (1), Ziffer 25 a u. b BBauG
- 222 Höhenlinien (z.B. 222 m ü. NN)
- Wanderweg

1982/1

Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

Übersicht im Maßstab 1 : 7500



AUSGEARBEITET:
Wiesbaden, den 25. Januar 1980
Stadtplanungsamt Amt f. Verkehrswesen Bauaufsichtsamt Vermessungsamt
Heydecker Schaff Müller Rau

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Dez. 1978 Nr. 726 gem. § 2 (1) BBauG aufgestellt worden.
Wiesbaden, den 25. Jan. 1980
Der Magistrat
LS
gez. Theis
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen ~~und der gemeinsamen Zeitung - Mainzer Anzeigenblatt~~ vom 19.2.1980 bis 19.3.1980 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 20.3.1980
Dez. Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
LS
gez. Luft
Vermessungsdirektor

GEÄNDERT UND ERGÄNZT:
Dieser Entwurf des Bebauungsplanes vom 25.1.1980 ist durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.1.1981 Nr. 45 gem. § 2 (6) BBauG geändert und ergänzt worden und soll gemäß § 2a (6) BBauG erneut öffentlich ausgelegt werden.
Wiesbaden, den 23.3.1981
Der Magistrat
LS
gez. Theis
Stadtrat

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 Tageszeitungen ~~und der gemeinsamen Zeitung - Mainzer Anzeigenblatt~~ vom 26.3.1981 in der Zeit vom 8.4.1981 bis 8.5.1981 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 1.5.1981
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
LS
gez. Luft
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 13. Feb. 1982 Nr. 54 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden, den 12. März 1982
Der Magistrat
LS
gez. Oschatz
Oberbürgermeister

GENEHMIGT
durch Erlaß VC 21-61d 04 15-10 82
Wiesbaden, den 23. Juli 1982
Der Hessische Minister des Innern
Im Auftrag
(Dr. Daum)

RECHTSVERBINDLICH:
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 27. Aug. 1982 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 28. Aug. 1982 rechtsverbindlich geworden. 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 30. August 1982
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
LS
gez. Luft
Vermessungsdirektor

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

„Kloppenheim-West"
in Wi - Kloppenheim

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.
Er enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 -BBauG- (BGBl. I S. 2256 u. 3617) geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Verein-fachungsnovelle vom 3. Dez. 1976 (BGBl. I S. 3281), der Baunutzungsverordnung vom 15. Sept. 1977 -BauNVO- und der Hessischen Bauordnung vom 31. Aug. 1976 -HBO-.