Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

1.1 Im "Mischgebiet" (MI) werden die nach § 6 (2) 3–8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 Im "Mischgebiet" (MI) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (max. 2 WE/DH – Hälfte, max. 3 WE/Einzelhaus) zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 19 und 20 BauNVO)

2.1 Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen (§ 20 (3) BauNVO) müssen nicht auf die GFZ angerechnet werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern ist ein Vor– und Zurückspringen der Baukörper und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB) i.V. mit § 16 (2) 4 BauNVO

4.1 Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Höhenlage der Erschließungsfläche abzustimmen.

4.2 Die max. Firsthöhe wird pro Gebäude auf 11,00m festgelegt, gemessen an der Schnittkante der vorderen Gebäudekante (Baulinie, Baugrenze) mit der mittleren natürlichen Geländehöhe (Urgelände).

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO)

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den extra in den Abstandsflächen festgesetzten Flächen zulässig.

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB sowie § 9 (1) 25a + b BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche – Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße (§ 9 (1) 15 BauGB)

7.1.2 Die öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße ist als Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauernd zu unterhalten

Der Pflanzstreifen ist mit drei Gehölzen je lfd. m. anzulegen.

Es sind Pflanzen der folgenden Arten zu pflanzen:

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	–	Acer campestre
Hainbuche	–	Carpinus betulus
Wildkirsche	–	Pirus communis
Wildapfel	–	Malus silvestris
Vogelkirsche	–	Prunus avium

Sträucher:

Bluthartiegel	–	Cornus sanguinea
Hasel	–	Corylus avellana
Schlehe	–	Prunus spinosa
Feldahorn	–	Acer Campestre
Holunder	–	Sambucus nigra
wolliger Schneeball	–	Virburnum lantana
Hundsrose	–	Rosa Canina
Weißdorn Arten	–	Crataegus spee
Kornelkirsche	–	Cornus mas
Pfaffenhütchen	–	Enonymus europaeus
Liguster	–	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	–	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	–	Ribes nigrum

7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind naturnah zu begrünen oder gärtnerisch zu nutzen. Vorgärten sind, mit Ausnahme der Garagenzufahrten und Hauszugängen, als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen.

Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind entsprechend der jeweiligen Artenliste herzustellen und zu unterhalten.

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind unter Beibehaltung der Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

7.2.1 Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

Mind. je 100 qm Pflanzfläche 1 Laubbaum (auch Obstbaum).

An Obstbäumen werden folgende Sorten empfohlen:

Apfel	–	Goldparmäne, Klarapfel, Berlepsch, Winterrambour, Jakob Lebel, Bohnapfel, Schafsnase
Birne	–	Bosc's Flaschenbirne, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Clapps Liebling
Zwetschge	–	Hauszwetschge, Erfinger Frühzwetschge
Mirabelle	–	Nancy–Mirabelle
Kirsche	–	Haumüller, Hedelfinger–Riesenkirsche, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer
Quitte	–	Portugiesische Birnenquitte

Ansonsten gilt die Pflanzliste wie unter 7.1.2

8. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 20 BauGB)

8.1. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf dem Grundstück zu errichtenden, Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten.
Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Sicherheitsüberlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen hat mind. 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche zu betragen.

8.2. Das Zisternenwasser ist zur WC – Spülung und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Weitere Arten der Verwertung (z.B. Waschmaschine) sind zulässig.

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

1. Orientierung der Wohn– und Aufenthaltsräume

Sämtliche Wohn– und Aufenthaltsräume sind nach Südwesten zu orientieren.

2. Dachausbildung

2.1. Die Gebäude sind mit einem Satteldach auszuführen mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von max 38°.
Ausnahmen sind bei untergeordneten Dachflächen möglich.

2.2 Die Dacheindeckung darf nur aus natürlichen Materialien oder aus eingefärbten künstlichen Dachplatten in den der landschaftlichen Situation angepaßten Farbtönen braun, braunrot, ziegelrot und schiefergrau ausgeführt werden
Die Verwendung von Zink ist bei untergeordneten Dachflächen möglich.

2.3. Innerhalb einer Gebäudegruppe (Doppelhäuser und Garagen) sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

2.4. Dachgauben und Dacheinschnitte sowie Drempel sind zulässig.

3. Fassaden

3.1. Die Fassaden sind untereinander abzustimmen und haben sich harmonisch dem Orts– und Landschaftsbild anzupassen.

3.2. Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind bevorzugt zu verwenden, asbesthaltige Materialien sind ausgeschlossen.

4. Einfriedungen

4.1. Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

4.2. Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen und dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten.

5. Grundstücksfreiflächen

5.1. Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) i.S. des § 9 (1) HBO sind mit Ausnahme der Flächen für Garagen und Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mind. 20% der Grünfläche sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Je Quadratmeter der im vorherigen Satz bezeichneten Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten (s. auch Pkt. A 7.2.).
In diesem Zusammenhang wird auf die vorliegende Eingriffs– Ausgleichsplanung und Flächenbilanzierung verwiesen.

5.2. Herstellungspflicht

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden (§ 9 (1) Satz 4 HBO).

6. Sicherung von Oberboden

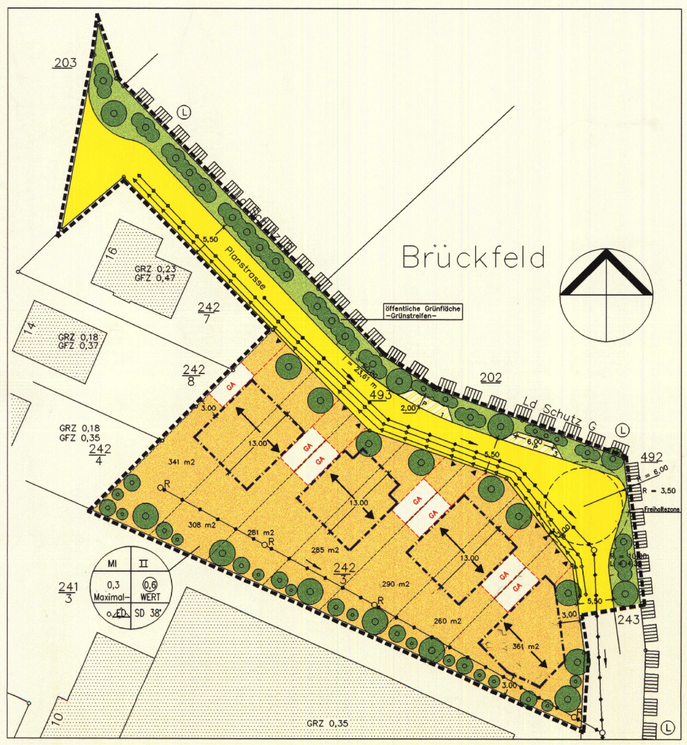
Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.
Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

Abgehobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

Aufschüttungen dürfen nicht zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen herangezogen werden (s. Pkt. A 4.).

Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß sind nicht zulässig (§ 4 (4) HBO).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Östlich der Weitzbachstraße" , Maßstab 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- M I – Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- (0,6) – Geschoßflächenzahl
- 0,3 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE
- SD – Satteldach
- 38° – Dachneigung
- o – Offene Bauweise
- ED – nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung : Öffentliche Parkfläche P Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein– bzw. Ausfahrten

8. HAUPTVERSORGUNGS– UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- Kanaltrasse
- Frischwasserversorgung
- Elektroanschluß
- R – Revisionsschacht

9. GRÜNFLÄCHEN
- Öffentliche Grünflächen

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L – Landschaftsschutzgebiet

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- GA – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung: Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Hauptfirstrichtung

AUSGEARBEITET

Wiesbaden, den 09.07.1999

Architekturbüro Michael Fröhlich
Turmstraße 18a, 65205 Wiesbaden

AUFGESTELLT

Dieser Bebauungsplan ist durch Einleitungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.1999 Nr.147
gem. § 2(1) BauGB aufgestellt und am 30.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Beteiligung der Bürger gem. §3 (1) BauGB erfolgte am 26.08.1999

Wiesbaden, den 11.05.2000
Der Magistrat

Bürgermeister Goßmann

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.09.1999 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 15.09.1999 bis 15.10.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 27.08.1999 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 11.05.2000
Der Magistrat–Stadtplanungsamt
i.A.

Vermessungsdirektor Ehling

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1.April 1993 zuletzt geändert am 23.12.1999 von der Stadtverordnetenversammlung am 20.06.2000 unter Nr. 253 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 28.06.2000
Der Magistrat

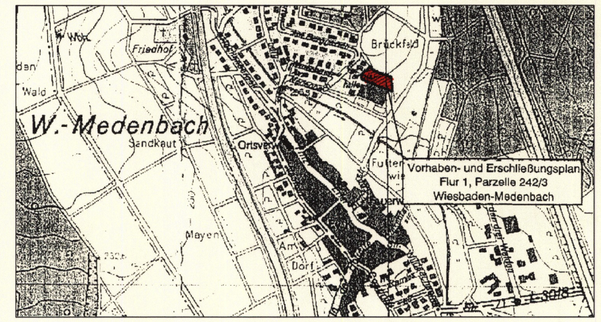
Oberbürgermeister Diehl

RECHTSVERBINDLICH

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 10 BauGB am 05.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 06.12.2000 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav–Stresemann–Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 06.12.2000
Der Magistrat–Stadtplanungsamt
i.A.

Vermessungsdirektor Dr. Bohr



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Östlich der Weitzbachstraße"

in

Wiesbaden - Medenbach

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. IS 2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 1993.

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

michael fröhlich
dipl.–ing. · architekt · stadtplaner

65205 WIESBADEN–NORDENSTADT
TURMSTRASSE 18a
TELEFON (06122) 8860+6665
TELEFAX (06122) 2319
Email: architekturbuero.froehlich@t–online.de
http: www.architekturbuero–froehlich.de