

ZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WR Reine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

- GRZ 0.3 Grundflächenzahl
- GFZ 0.6 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
- max. TH 4,5m Traufhöhe in m über der mittleren natürlichen Geländeoberkante

3. BAUWEISE BAULICHEN BAUGREIZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o Offene Bauweise

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO)

- — — — — Straßengrenzlinie
- — — — — Straßenverkehrsflächen
- — — — — Straßenbegrenzungslinie
- — — — — Erschließungsweg

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauNVO)

- — — — — unterirdisch
- — — — — z.B. Kanal (mit Flechtung)
- — — — — z.B. Einfahrt

6. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 6 BauNVO)

- — — — — Grünflächen mit Zweckbestimmung
- — — — — z.B. private Grünfläche

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 6 BauNVO)

- — — — — Wasserflächen mit Zweckbestimmung
- — — — — z.B. naturnaher Bachausbau

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 6 BauNVO)

- o o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- o Anpflanzen von Bäumen

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- — — — — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung
- z.B.: St Stellplätze
- — — — — Garagen
- — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- — — — — vorhandene Gebäude
- — — — — Geplante Gebäude (Ausmaß unverbindlich) mit Hauptrichtung verbindlich
- — — — — vorgesehene Eigentumsgränze (unverbindlich)
- — — — — Höhenlage der anlaufenden Verkehrsflächen in m über NN
- — — — — Bordkante
- — — — — Flurstücksgrenze
- — — — — Flurgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauNVO, sowie §§ 1 (6) 1 und 1 (9) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbau- und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind nur Familienheime zulässig.

2.1 Begrenzung der Höhen von Gebäuden

2.1.1 Die Außenwände der Wohngebäude dürfen in dem Reinen Wohngebiet (WR) und dem zweiseitig festgelegten Teil des Allgemeinen Wohngebietes (WA) an den Traufkanten eine max. Höhe von 4,50 m über Gelände (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Flucht mit der Dachhaut) nicht überschreiten.

2.1.2 Es ist grundsätzlich nur die Mindestsockelhöhe gestattet, die sich aus den Anforderungen an die Entwässerung des Erdgeschosses ergibt.

2.2 Bei den Doppelhäusern ist ein grundsätzlicher Vorrang von mindestens 0,50 m einzuhalten.

3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauNVO

3.1 Auf den in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind in einer Pflanzreihe von mindestens 2,0 m x 2,0 m und 1,00 m Tiefe zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

- Standortnerische, heimische großkronige Laubbäume der Baumarten wie: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Salweide (*Salix caprea*), Tamaris (*Taxus vulgaris*), Weibull (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

4. Private Grünflächen - Gärten ohne Hütten

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

4.2 Die Befestigung der Flächen ist unzulässig.

8. Auf landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauNVO und § 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf landesrecht beruhenden Regelungen in die Bebauungspläne vom 29.01.1977

1. Baugestaltung

1.1 Dachneigung und Dachform

Für die Wohngebäude sind gleichschenkelige Satteldächer mit einer beidseitigen gleichen Dachneigung bis 38 Grad zulässig. Alle Wohngebäude des Reinen Wohngebietes müssen die gleiche Dachneigung besitzen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Hauptrichtung der Dachneigung muss durch die Hauptfirstrichtung (§ 118 (1) Ziffer 1 HBO).

1.2 Dachdeckung

Zur Einförmigkeit in das Ortsbild sind nur rote oder in ähnlichen rötlichen Materialien zu verwenden. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

1.3 Dachaufbauten und Dachneigungen

Es sind Schrägaufbauten und Dachneigungen bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig. Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und der Dachfirst, nicht überschreiten. Die Seitenwände der Giebeln sind senkrecht auszuführen und müssen von Giebeln, Giebeln, Kehlen und anderen Giebeln mindestens 2 m, waagrecht in Traufhöhe der Giebel gemessen, entfernt sein. Die vorderen Anschlagflächen von Dachaufbauten sind als Fenster auszubilden.

1.4 Die einzelnen Gebäude des Reinen Wohngebietes sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

1.5 Die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind in Putz auszuführen.

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

Außerbauten und Aufschüttungen sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig.

3. Anteil der Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Steinritz - Ostteil"

3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 (1) HBO sind in dem in Absatz 3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).

3.2 Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung sind nicht Teil der Grünflächen.

3.3 Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der nicht überbauten Flächen beträgt:

- in Reinen Wohngebiet mind. 6/10;
- in Allgemeinen Wohngebiet mind. 5/10.

4.2 Auf den Grundstücksfreiflächen entlang aller Grundstücksgrenzenden Straßen sind im Abstand von 1,50 m von der Bürgersteigkante alleinstufig zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

- Je angefangene 25 m Grundstückslänge großkronige Laubbäume der Baumarten wie: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*)

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe oder je 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:

- Grainbuche (*Alnus incana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

5. Befestigung der zu begrünenden Flächen

1/5 der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je ein Strauch der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

Es wird empfohlen, u. a. auch Blauenfusspflanzen wie *Buddleia davidii* (Schmetterlingstrauch) zu pflanzen.

5.1 Auf den Garagendächern ist eine flächige Entwässerung mit Sträuchern nachfolgender Leitpflanzen anzulegen und dauernd zu unterhalten, wie:

- Hauswurz (*Sempervivum*-Arten), Eiskraut, Mauerpfeffer-Arten (*Sedum*-Arten), Thymian (*Thymus serpyllum*), Silberwurz (*Dryas octopetala*).

Auch die Anlage von Grasschächern ist möglich. Die zu begrünende Fläche muß für die Befestigung eine Gesamtaufbauhöhe von mindestens 30 cm für Dränschicht, Filterschicht und vegetationsstützende Bodenschicht aufweisen.

6. Herstellungspflicht

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

7. Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Fläche 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.

8. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraumbehältern mindestens 1,80 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über die Behälteroberkante liegen. Im Übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11, Abs. 1 der "Ortsatzung über die Abfallbeseitigung in Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 zu beachten.

9. Einfriedigungen

9.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedigungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenseite dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenseite dürfen maximal 1,50 m hoch sein.

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

9.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

9.4 Straßenseitige Einfriedigungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

10. Ordnungswidrigkeiten

10.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach § 2, § 3, § 4, § 7 und § 9 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist des § 5 nachkommt.

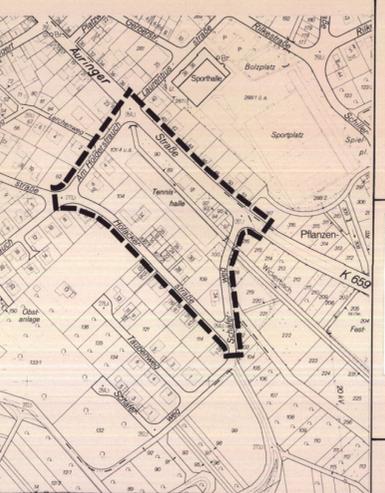
10.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 113 Abs. 3 Hess. Bauordnung geahndet werden.

Hinweise

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

2. Wände und Rankgerüste sollten mit folgenden Rankpflanzen begrünt werden:

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde), Clematis-Arten und Formen (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Lonicera-Arten (Geißblatt), Polygonum Aubertii (Schlingenkriecher), Parthenocissus-Arten (Wilder Wein)



Übersichtsplan 1:2500

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauNVO in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.1990 Nr. 189 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 16.7.1990
Der Magistrat
Oberbürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauNVO wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Erlaß vom 17. Oktober 1990 - V C 21 - 61 d 04/15 - 10/90 -
Hessisches Ministerium des Innern

In Auftrag
Gibert

RECHTSVERBINDLICH
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauNVO ordentlich bekannt gemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 08.11.1990 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 08.11.1990
Der Magistrat - Vermessungsamt
im Auftrag
Ltd. Vermessungsdirektor

Ltd. Vermessungsamt

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden, den 21.04.1989
Stadtplanungsamt Tiefbauamt Bauaufsichtungsamt
Ltd. Baudirektor Ltd. Baudirektor Bauoberamt
Vermessungsamt
Ltd. Vermessungsamt

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundratsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.1979 Nr. 397 gemäß § 2 (1) BauNVO aufgestellt und am 31.07.1979 ordentlich bekanntgemacht worden.
Der Vorentwurf wurde am 22.09.1988 Nr. 448 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Wiesbaden, den 3.10.1989
Der Magistrat
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 2a (6) BauNVO nach ordentlicher Bekanntmachung am 11.05.1989 in den Wiesbadener Tageszeitungen ~~...~~ vom 19.05.1989 bis 19.06.1989 einschließlich öffentlich ausgelegt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 12.05.1989 beteiligt und am 12.05.1989 von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 31.01.1990
Der Magistrat - Vermessungsamt
im Auftrag
Ltd. Vermessungsamt

Landeshauptstadt Wiesbaden Bebauungsplan Steinritz - Ostteil in Wiesbaden-Naurod

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

Dieser Plan ist eine Begründung beigefügt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 8. Dez. 1986 (GGBl. I S. 2253), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) und der Hess. Bauordnung vom 31. Aug. 1976 (HBO).