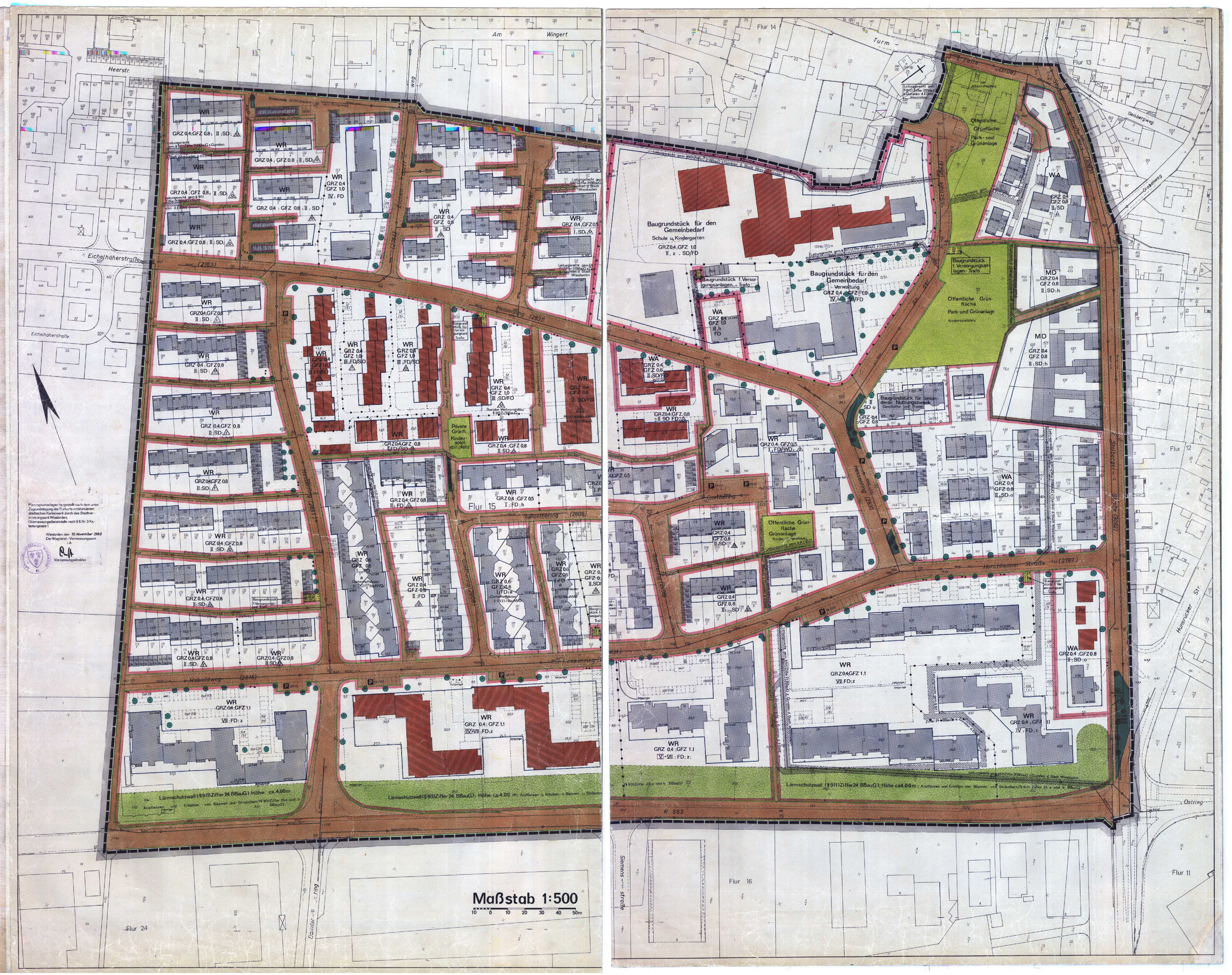


TEXTTEIL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "An der Horchheimer Wiese, II. Änderung" in Wiesbaden - Nordenstadt

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

1.1 Gemäß § 1 (6) und § 4 (3) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ausnahmsweise nicht zulässig:

a) Gartenbaubetriebe
b) Tankstellen
c) Ställe für Kleintierhaltung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden (§ 21 a (5) BauNVO).

Pro unterirdischem Einstellplatz sind 30 m^2 Geschoßfläche zusätzlich zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG i. V. m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) sind Gebäude in Atriumbauweise (Gartenhofhäuser) ohne seitlichen Grenzabstand (Bauwich) zu errichten.

3.2 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (r) ist die Zeilenbauweise mit Reihenhäusern und Winkelbungalows zulässig. Es dürfen die inneren Häuser ohne Bauwich und die äußeren Häuser (Eckhäuser) mit Bauwich als Hausgruppen mit einer Gesamtlänge auch über 50,00 m errichtet werden.

3.3 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (z) ist die Zeilenbauweise mit Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von über 50,00 m unter Beibehaltung der seitlichen Grenzabstände (Bauwich) zulässig.

3.4 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) ist die halboffene Bauweise zulässig. Hierbei ist die Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, zu der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist der seitliche Bauwich einzuhalten.

4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG

An den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

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

1. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke unterliegen folgenden Bindungen (§ 118 Abs. 1 Ziffer 5 HBO)

1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind mindestens 15 % der Grundstücksfreifläche in der Weise zu begrünen, daß je m^2 der zu begrünenden Fläche ein Strauch zu pflanzen und dauernd zu unterhalten ist. Es sind vorrangig Sträucher nach standortgerechten, heimischen Arten auszuwählen. Die Bepflanzung soll unter den Gesichtspunkten "Lärm- und Sichtschutz, Gliederung und Abschirmung der Kinderspielplätze und Pkw-Stellplätze, Eingrünung von Mülltonnenplätzen, Grüngestaltung des Straßenraumes" erfolgen.

1.2 Soweit die Grundstücksfläche es zuläßt, ist je angefangene 300 m^2 Grundstücksfreifläche mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten.

Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe und Sträucher über 2 m Höhe sind zu erhalten, soweit der Zustand von Bäumen und Sträuchern keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet.

1.3 Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbauten Grundstücksfreifläche Bäume und Sträucher anzupflanzen, die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume und Sträucher entsprechen. Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert.

1.4 In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Gestaltung der Dächer

2.1.1 Die Dachformen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan auszuführen.
Es bedeuten: FD = Flachdach
SD = Satteldach
WD = Walmdach

In Gebieten, in denen Sattel- oder Walmdach vorgeschrieben ist, sind Dachneigungen bis 35 Grad zulässig.

2.1.2 Ausnahmen von der festgesetzten Dachform und der festgesetzten Dachneigung können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe es erfordern und sichergestellt ist, daß mindestens drei unmittelbar aneinander grenzende Gebäudestücke, die eine gestalterische Einheit bilden, mit Wohngebäuden gleicher Dachform und -neigung bebaut werden.

2.1.3 Dachgauben

Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig.

2.1.4 Drempel (Kniestöcke)

2.1.4.1 Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind Drempel nicht zulässig.

2.1.4.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer Höhe von max. 0,65 m gestattet.

2.1.4.3 Ausnahmen von 2.1.4.1 und 2.1.4.2 können bei Gebäudeversprüngen zugelassen werden, wenn gestalterische oder städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 In den Bereichen, in denen ein- oder zweigeschossige Bauweise ausgewiesen ist, sind an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) Einfriedungen bis 0,80 m mittlere Höhe, zulässig. Massive Sockel und geschlossene Elemente (die Einfriedung gilt dann als geschlossen, wenn der Anteil der Öffnungen weniger als 50 % beträgt) dürfen nicht mehr als 0,30 m hoch sein.
Lebende Hecken bis 0,80 m Höhe sind zulässig.
Innerhalb der einzelnen Hausgruppen (Reihenhauszeile, Einzelhäuser an der gleichen Straße) sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten.

2.2.2 In den für mehrgeschossige Bebauung ausgewiesenen Bereichen sind an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) Einfriedungen nicht zulässig. Ausgenommen sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m.

2.3 Lärmschutzanlage

Entlang der K 663 ist, entsprechend der Festsetzung, ein Lärmschutzwall nach den Regeln des Landschaftsbaues (Aufbau und Profilierung) herzustellen. Er ist ca. 4,00 m hoch auszubilden, Böschungsverhältnis 1 : 2 mit s-förmigen Böschungen und fußseitigen Mulden.

Der festgesetzte Lärmschutzwall ist zur Erreichung eines hohen Lärmminderungswertes mit nachfolgenden Baum- und Straucharten zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten:

a) Auf der südlichen Böschungsfläche, im unteren Bereich, je 15,00m Straßenlänge 2 Bäume der Baumarten Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sommerlinde (Tilia platyphyllos) oder Stieleiche (Quercus robur), mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

b) Je 1 m^2 ein Strauch der Straucharten Grauerle (Alnus incana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Stechpalme (Ilex aquifolim), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hainbuche (Carpinus betulus), Immergrüne Rainweide (Ligustrum vulgare"Atrovirens"), Haselnuß (Corylus avellana) oder Strauchrose (Rosa multiflora).

HINWEISE

1. Schutz gegen Fluglärm

Dieses Baugebiet liegt in der Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim. Obwohl der Flugbetrieb seit einiger Zeit ruht, muß - solange der Flugplatz und die dafür erlassenen Bestimmungen nicht aufgehoben sind - damit gerechnet werden, daß eines Tages der Fluglärm entsteht. Deshalb wird den Bauherren empfohlen, vorsorglich Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind die Schallschutzanforderungen unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu erfüllen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Die maximale Bauhöhe beträgt hier 185,0 m über NN. Wird diese Bauhöhe überschritten, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 12 (3) 1a Luftfahrtverkehrsgesetz (LuftVG).
Die Höhenbegrenzungen gelten sinngemäß auch für Bäume, Freileitungen, Masten u.a. (§ 15 (1, 2) LuftVG). Die Zustimmung erteilt die Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde.

3. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage der ehemaligen Gemeinde Delkenheim, und zwar innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B).

Die vom Regierungspräsidenten in Darmstadt dazu erlassene Schutzverordnung vom 25.09.1972 ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 45 auf den Seiten 1896 bis 1988 abgedruckt.

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 FAM.-H. – Überwiegend Familienheime (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BBauG)
- WR max 2 WE – Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (hier im reinen Wohngebiet)
- MD – Dorfgebiet
- MI – Mischgebiet
- MK – Kerngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III – Zahl der Vollgeschosse (Z) Höchstgrenze z. B. III
- (III) – Zwingend z. B. III
- 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
- abweichende Bauweisen
- a – Atriumbauweise (Gartenhofhäuser)
- h – halboffene Bauweise
- r – Zeilenbauweise mit Reihenhäusern auch über 50m Gesamtlänge
- z – Zeilenbauweise mit Hausgruppen über 50m Gesamtlänge
- 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 überörtliche Straßen, die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen festgesetzt sind, nachrichtlich)

- Autobahnen oder autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- P – Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung 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

- ZWECK – Oberirdische Leitungen
- ZWECK – Unterirdische Leitungen (Kan. mit Fließrichtung)

9. GRÜNFLÄCHEN

- ZWECK – Grünflächen mit Zweckbestimmung

13. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- St – Flächen für Stellplätze mit Einfahrten u. Ausfahrten
- GSt – Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Einfahrten u. Ausfahrten
- Ga – Flächen für Garagen mit Einfahrten u. Ausfahrten
- GGa – Flächen für Gemeinschaftsgaragen mit Einfahrten u. Ausfahrten. Die in () angegebene Anzahl ist unverbindlich
- ZWECK – Baugrundstück für besonderen Nutzungszweck (§ 9 (1) Ziffer 9 BBauG)
- ZWECK – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 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

15. WEITERE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Eigentumsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Mauer
- Zaun
- Bordkante usw.
- (3 Gesch.) – Vorhandene Gebäude, z. B. 3geschossig
- Geplante Gebäude (Ausmaß unverbindlich) mit Hauptrichtung (verbindlich) und Wohneinheiten (unverbindlich) (12 WE)
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- 30° – Dachneigung (z. B. 30°)
- E. G. = 210,0 – Erdgeschoß-Höhe über NN (z. B. 210,0)
- (H) – Haltestellen der öffentl. Verkehrsmittel
- (A) – Anschlagsäulen
- -145,5 – Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen über NN (z. B. 145,5 m)
- 80 – Höhenlinie
- x 140,31 – Geländehöhe
- Zu- und Ausfahrverbot
- Bäume zu erhalten – gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BBauG
- Bäume zu pflanzen – gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BBauG
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern – gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BBauG
- SD – Satteldach
- FD – Flachdach
- WD – Walmdach

AUSGEARBEITET:

Wiesbaden, den 12. November 1980

Stadtplanungsamt	Amt f. Verkehrswesen	Bauaufsichtsamt	Vermessungsamt
Lt. Baudirektor	Lt. Baudirektor	Baurat	Vermessungsdirektor

DEZERNAT VIII

gez. Thiels

Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG:

Beteiligung der Bürger gemäß § 2a BBauG in Form einer Bürgerversammlung am 28.2.1979

Wiesbaden, den 12. November 1980
Der Magistrat – Stadtplanungsamt
i.A.

gez. Heydock

Lt. Baudirektor

AUFGESTELLT:

Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.12.1977 Nr. 600 gem. § 2 (1) BBauG aufgestellt und am 25.1.1978 ortsüblich 25.1.1978 bekanntgemacht worden.

Der Vorentwurf wurde am 6.9.1979 Nr. 509 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Wiesbaden, den
Der Magistrat

gez. Thiels

Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen ~~und der Allgemeinen Zeitung – Mainzer Anzeiger~~ – vom 21.11.1980 bis 22.12.1980 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
Der Magistrat – Vermessungsamt
i.A.

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 13.5.1982 Nr. 197 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 15.7.1982
Der Magistrat

gez. i.V. Jacob

Oberbürgermeister

GENEHMIGT:

Genehmigt durch Erlaß
VC 21 - 61 d 04/15 - 10/82
Wiesbaden, den 03. Nov. 1982
Der Hessische Minister des Innern
Im Auftrag
gez. Dr. Daum

RECHTSVERBINDLICH:

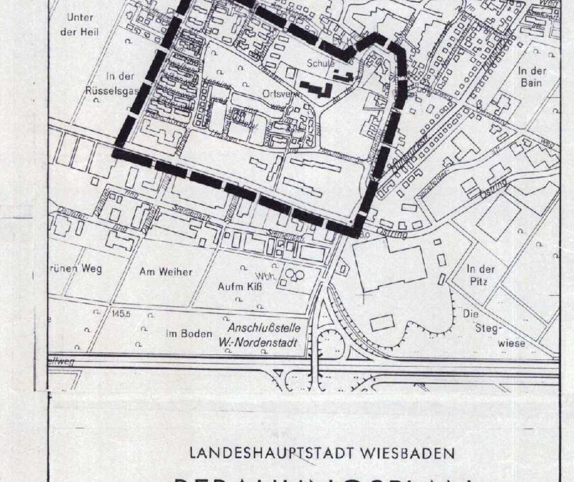
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 30. Nov. 1982 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 1. Dez. 1982 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav – Stresemann – Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 10.12.82
Der Magistrat – Vermessungsamt
i.A.

gez. Luft

Vermessungsdirektor

Übersichtsplan 1 : 7500



LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

~~ENTWURF~~

"An der Horchheimer Wiese - 2. Änderung"

in

Wiesbaden - Nordenstadt

1982/1

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. 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) v. 1977 und der Hess. Bauordnung vom 31. Aug. 1976 (HBO).