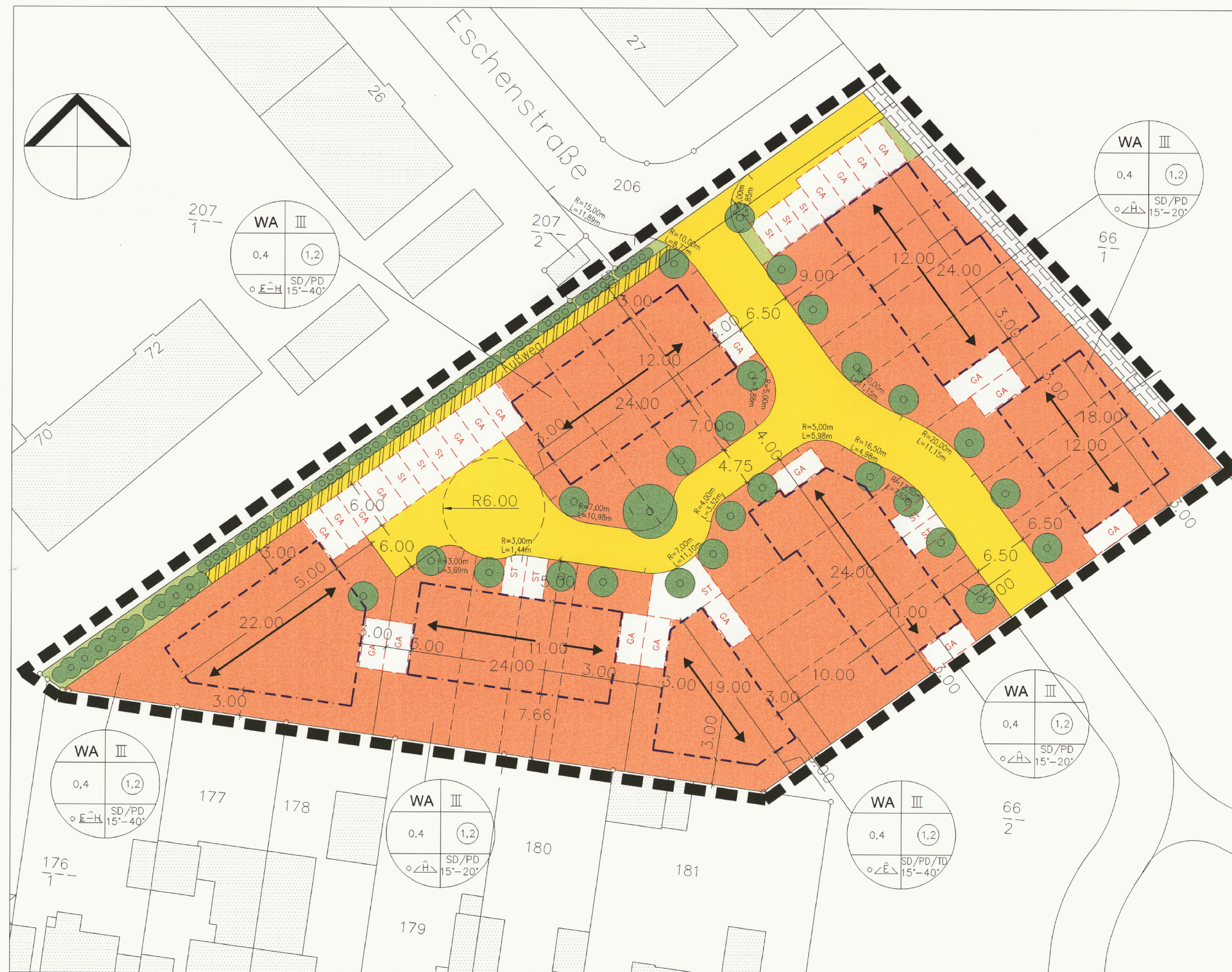


Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Wallauer Weg" 1.BA , Maßstab 1:250



Textteil

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990
 - Zulässig sind Wohngebäude i.S. des § 4 BauNVO. Die Nutzung von Räumen für freiberufliche Tätigkeit i.S. des § 13 BauNVO ist möglich.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 19 und 20 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
Die Grundflächenzahl wird gem. § 19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
Bei Reihenhäusergruppen kann die GRZ – Berechnung aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung und der objektspezifisch abgestimmten Bebauung auf die gesamte Hausgruppe bzw. das Gesamtgrundstück erfolgen.
 - Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
Die Geschossflächenzahl wird gem. § 20 (2) BauNVO auf max. 1,2 festgesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB)
Die festgesetzte max. Zahl der Vollgeschosse wird inkl. DG mit III festgesetzt.
 - Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Im Baugebiet sind im Rahmen einer offenen Bauweise nur Reihenhäuser und Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB) i.V. mit § 16 (4) BauNVO
 - Die max. Firsthöhe wird bei Einzelhäusern (Mehrfamilienhäuser) auf 12,50 m und bei Reihenhäusern auf 11,0 m festgelegt, gemessen an der Schnittkante der vorderen Gebäudekante (Baugrenze) mit der mittleren neuen Geländeoberfläche.
 - 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.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den extra ausgewiesenen Flächen zulässig. Zusätzliche Stellplätze sind auf der Garagenzufahrt zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen.
 - Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) sowie § 9 (1) 25a + b BauGB
 - 7.1 Die angrenzende externe, private Grünfläche entlang der nördlichen Plan- gebietsgrenze ist als Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauernd zu unterhalten.
Der Pflanzstreifen ist mit mind. drei Gehölzen je lfd. m. anzulegen.
Es sind Pflanzen der folgenden Arten zu pflanzen:
Bäume 2. Ordnung:
 - Feldahorn
 - Hainbuche
 - Wildkirsche
 - Wildapfel
 - Vogelkirsche
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Pinus communis
 - Malus silvestris
 - Prunus avium

Sträucher:

Bluthornfäule	– Cornus sanguinea
Hosel	– Corylus avellana
Schlehe	– Prunus spinosa
Feldahorn	– Acer campestre
Holunder	– Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	– Viburnum lantana
Hundsrose	– Rosa Canina
Weißdorn Arten	– Crataegus spee
Kornelkirsche	– Cornus mas
Plattenhäutchen	– Eonymus 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 Garagenzufahrt und Hauszugänge, als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen.

Die im Plan dargestellten 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 Laubbäume (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

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

8.1. Das anfallende Oberflächenwasser der bebauten Grundstücke (Grundstücks- freiflächen) i.S. des § 9 (1) HBO sind mit Ausnahme der Flächen für Garagen und Stellplätze 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 (s. auch Pkt. A 8.2.).
In diesem Zusammenhang wird auf die vorliegende Eingriffs- Ausgleichs- planung und Flächenbilanzierung verwiesen.

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. Dachausbildung

1.1. Die Gebäude sind mit einem Satteldach oder Pultdach auszuführen mit einer Dachneigung von 15° bis 40°.
Entsprechend der Planungsauflage ist auch ein Tonnendach möglich.

Zur Gliederung der Dachflächen im Bereich der Mehrfamilienhäuser kann auch mit untergeordneten Flachdächern bis 50 m² Größe gearbeitet werden.

1.2. Die Dachdeckung darf nur aus natürlichen Materialien oder aus einge- färbten künstlichen Dachplatten in den der landschaftlichen Situation angepaßten Farbtönen ausgeführt werden.
Die Ausbildung als Gründach ist ebenfalls gestattet.
Im Bereich des Gelenkgrundstückes im Osten des Baugebietes ist eine Ausführung als Tonnendach gestattet.

1.3. Innerhalb einer Gebäudegruppe (Reihenhäuser) sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Eine einheitliche Metaldeckung ist erlaubt.

1.4. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Verwendung von Zink ist erlaubt.

2. Einfriedungen

2.1. Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrs- fläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

2.2. Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander ab- zustimmen und dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten.

3. Grundstücksfreiflächen

3.1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücks- freiflächen) i.S. des § 9 (1) HBO sind mit Ausnahme der Flächen für Garagen und Stellplätze 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 (s. auch Pkt. A 8.2.).
In diesem Zusammenhang wird auf die vorliegende Eingriffs- Ausgleichs- planung und Flächenbilanzierung verwiesen.

4. Sicherung von Oberboden

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

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

Zur Schonung der Deponien und zur Erdmodellierung sind Aufschüttungen mit unbelastetem Erdschutt aus dem Baugebiet bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet.

5. Hinweis zum Schallschutz

Zum Schutz gegen eventuell auftretenden Fluglärm des Flugplatzes Wiesbaden – Erbenheim sind die Aufenthaltsräume der Wohnungen so auszuführen, daß sie aus technischer Sicht den Schallschutzan- forderungen gem. DIN 4109 entsprechen.

6. Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern

gem. § 20 HD SchG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
1,2 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE
SD Satteldach
PD Pultdach
TD Tonnendach
40° Dachneigung maximal
○ Offene Bauweise
○ nur Einzelhäuser zulässig
○ nur Hausgruppen zulässig
--- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- GRÜNFLÄCHEN
Öffentliche Grünflächen
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
○ Anpflanzen von Bäumen
○ Anpflanzen von Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN
GA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Garagen
ST Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
--- Geplante Grundstücksgrenzen
--- Hauptfruchtstrichtung
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit oder der Landeshauptstadt Wiesbaden

AUSGEARBEITET

Wiesbaden, den 28.11.2000
Architekturbüro Michael Fröhlich
Turmstraße 18a, 65205 Wiesbaden

AUFGESTELLT

Dieser Bebauungsplan ist durch Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenver- sammlung vom 24.06.1999 Nr.0191 gem. § 2(1) BauGB aufgestellt und am 30.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 15.09.1999

Wiesbaden, den 03.05.2001
Der Magistrat
Bürgermeister Gößmann

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.10.1999 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 19.10.1999 bis 19.11.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 08.10.1999 beteiligt und am 08.10.1999 von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 12.06.2001
Der Magistrat-Stadtplanungsamt
i.A.
Vermessungsdirektor Dr. Bohr

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 15.02.2001 unter Nr. 45 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 04.05.2001
Der Magistrat
Oberbürgermeister Diehl

RECHTSVERBINDLICH

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 10 BauGB am 05.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 06.06.2001 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsbüro Gustav-Strösemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 13.06.2001
Der Magistrat-Stadtplanungsamt
i.A.
Vermessungsdirektor Dr. Bohr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Wallauer Weg" 1.BA

in
Wiesbaden - Nordenstadt

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 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