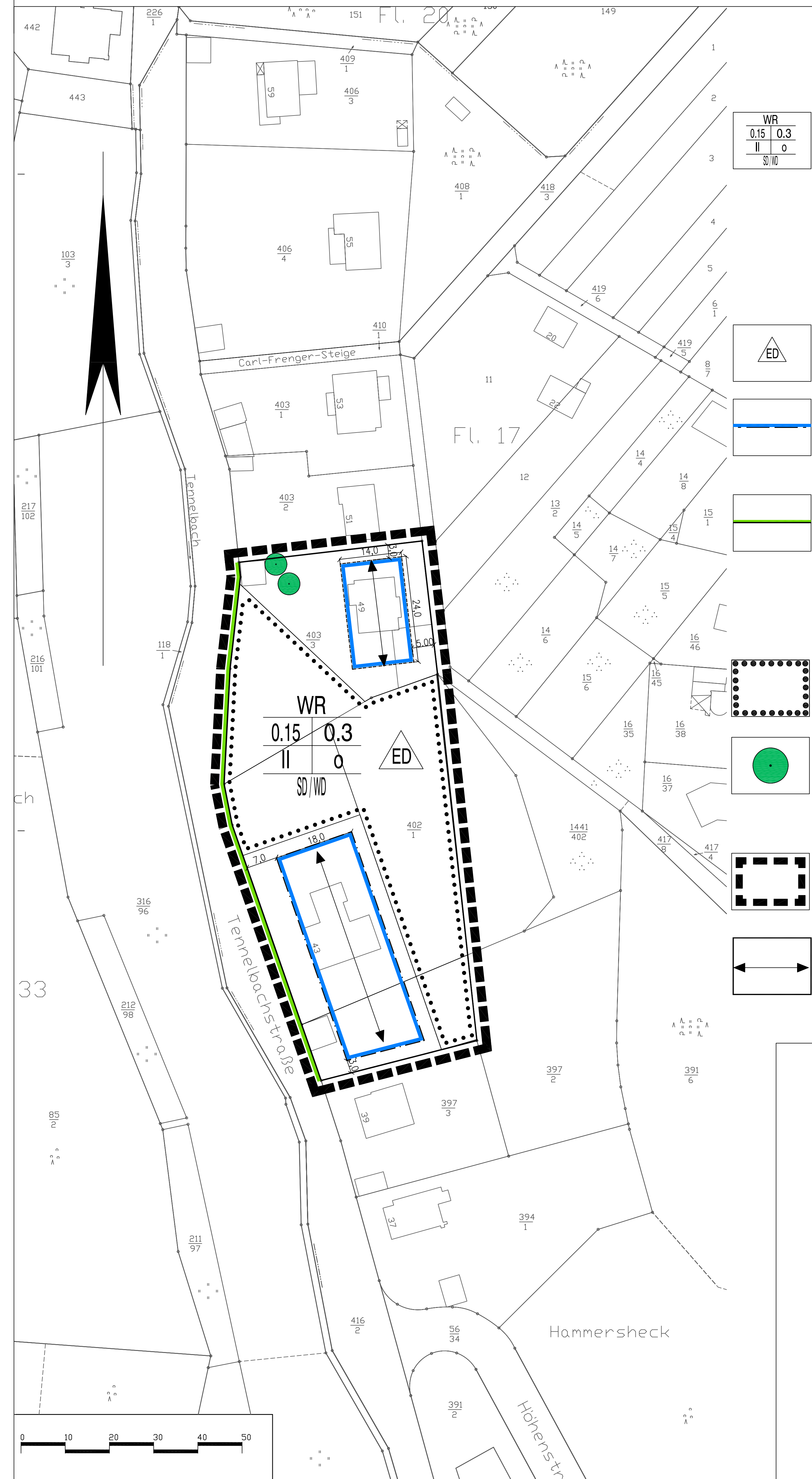


Tunnelbachtal - 2. Änderung

Bereich nördlich der Höhenstraße



Zeichenerklärung
(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
-----	-----
Anzahl der Vollgeschosse	offene Bauweise
-----	-----
Satteldach / Walmdach	

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

4. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hauptfirstrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB und § 1 (6) BauNVO)

- Die in § 3 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Es sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Die Anordnung von Garagen bzw. Stellplätzen auf den Grundstücken ist auf der Grundlage der Vorgarten- bzw. Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vorzunehmen.
- Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

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

- Das festgesetzte Maß der Nutzung einschließlich der in § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist einzuhalten. Eine Überschreitung bis zu 50 % ist unzulässig.
- Flächen im Dachgeschoss werden nicht als Geschossfläche angerechnet, sofern gemäß Punkt B 1.1 der textlichen Festsetzungen eine Dachneigung von mehr als 44° zugelassen wird (§ 20 (3) BauNVO). Die Traufhöhe ist grundsätzlich einzuhalten.

3. **Bauweise** (§ 22 (4) BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. **Begrenzung der Höhen von baulichen Anlagen** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

Die Traufhöhe darf bergseits 5,0 m im Mittel nicht überschreiten (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Dachhaut).

5. **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

- Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind umgehend zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind heimische Gehölze der Pflanzliste A 6.1 zu verwenden.
- Vorhandene Obsthochstämme sind zu erhalten und zu pflegen. Abgestorbene Obsthochstämme sind durch Obsthochstämme umgehend zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind Lokalsorten der Pflanzliste A 6.3 zu verwenden. Eine volle Kronenentwicklung ist zu gewährleisten.
- Alle verwendeten Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
- Das Anpflanzen von Koniferen und buntblühenden Gehölzen ist nicht zulässig mit Ausnahme von Eibe (*Taxus baccata*).
- Während der Bauausführung sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

6. **Pflanzlisten**

Auf öffentlichen und privaten Flächen wird folgendes festgesetzt.

Die Artenauswahl orientiert sich weitgehend an der potentiellen und natürlichen Vegetation.

Hierfür werden Pflanzen der folgenden Pflanzlisten empfohlen:

6.1 Gehölzflächenliste												
1 Hausgarten		2 Vorgartenbäume					3 Hecken					
4 Straßenbäume		5 Gehölzflächen					6 Gewässerandstreifen					
Botanischer Pflanzenname		1	2	3	4	5	6	Deutscher Pflanzenname				
Acer campestre			X	X	X	X		Feldahorn				
Acer platanoides			X	X	X	X		Spitzahorn				
Acer pseudoplatanus			X	X	X	X		Bergahorn				
Alnus glutinosa			X	X	X	X		Hainbuche				
Castanea sativa						X		Eskastanie				
Cornus sanguinea						X		Bluthegelsalwe				
Corylus avellana			X	X	X	X		Hasel				
Crataegus monogyna			X	X	X	X		Weißdorn				
Eonymus europaeus			X					Pfaffenkühchen				
Fagus sylvatica						X		Buche				
Fraxinus alba					X	X	X	Faulbaum				
Fragaria vesca			X	X	X	X		Eiche				
Ligustrum vulgare						X		Liguster				
Populus tremula						X		Espe/Zitterpappel				
Prunus avium			X	X				Vogelkirsche				
Prunus spinosa			X	X		X		Schlehe				
Quercus robur			X	X		X		Eiche				
Rosa canina			X	X	X	X		Hundsrose				
Salix caprea			X			X		Salweide				
Salix cinerea						X		Graweide				
Salix triandra						X		Mandelweide				
Sorbus aucuparia			X	X	X	X		Vogelbeere/Eberesche				
Tilia cordata			X	X	X	X		Winterlinde				
Viburnum opulus						X	X	Wasserschneeball				