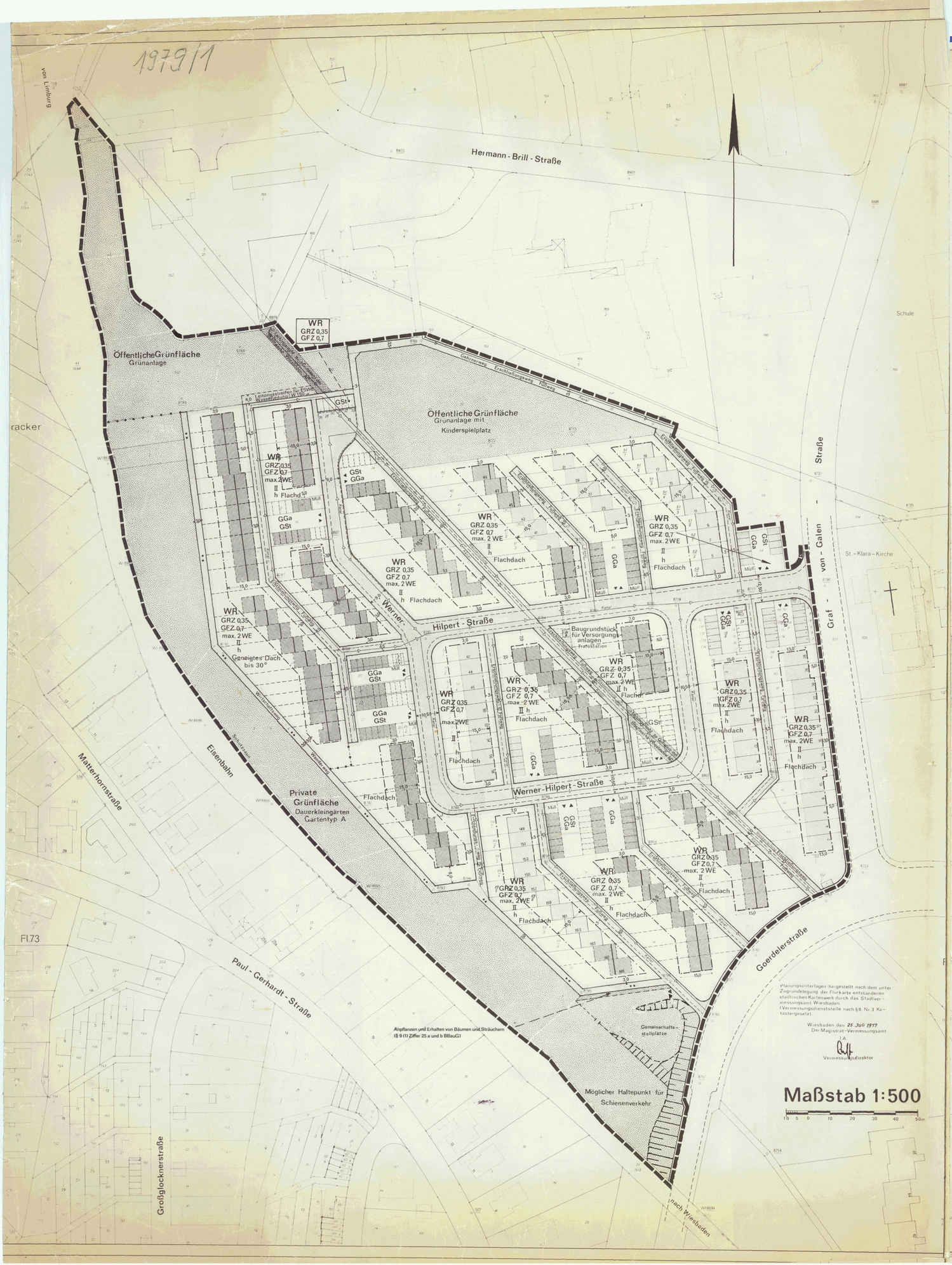
1979/1



Planungsunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt Wiesbaden.
(Vermessungsdienststelle nach §8. Nr. 3 Katastergesetz)

Wiesbaden den 25. Juli 1977
Der Magistrat-Vermessungsamt
i.A.
Vermessungsdirektor

Maßstab 1:500

10 5 0 10 20 30 40 50m

Bebauungsplan - Textteil

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Ziffer 1 BBauG)

1.1 In den Gebieten mit gruppenmäßiger Bauweise (Reihenhäuser)(h) mit 2-geschossiger Flachbauweise ist talwärts eine Überschreitung der 2 Geschosse um 1 Geschoß nur dann zulässig, wenn es die Hanglage des Geländes bedingt und das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet wird.

1.2 Ziffer 1.1 gilt nicht für die Reihenhausgruppe mit geneigten Dächern bis 30°.

1.3 In den Gebieten mit gruppenmäßiger Bauweise (Reihenhäuser)(h) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Baulücke) als Hausgruppen auch über 50 m Länge zulässig gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

2. Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (§ 21a BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundstücksflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GSt und GGa mit Einfahrten) den Flächen der Baugrundstücke anteilig zuzurechnen.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 der VO über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen i.d. Bebauungsplan)

3.1 Die Gestaltung der Baukörper hat sich nach kubischen Grundformen auszurichten.
Vertikale Staffelungen der Gebäude sollen nur an den horizontalen Versätzen der Baukörper vorgenommen werden.
Bei Einfamilien- und Reihenhäusern darf die Sockelhöhe 0,30 m nicht überschreiten.
Der Sockel hat sich optisch in Material und Farbe der Flächengestaltung des Gebäudes anzupassen.

3.2 Dach: Flachdach wird für alle Bauten festgesetzt, mit Ausnahme der besonders gekennzeichneten Reihenhausgruppen parallel zur Bahnlinie.
Für diese Reihe sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° zulässig.(Drempelhöhe bis 1,0 m)
Dachdeckung: Es sind blendfreie Dachdeckungen zu verwenden.

3.3 Brüstungen sind nicht durchsichtig und nicht glänzend auszuführen.

3.4 Die Gebäude sind farblich so zu gestalten, daß sie sich der Gesamtplanung anpassen.

3.5 Die Müllgroßbehälter sind mit 1,50 m hohen Sichtbeton-Mauern zu umgeben.

3.6 Private Fußwege sollen sich in Führung und Ausbildung an die öffentlichen Wege anschließen. Die sind ohne Einfassung herzustellen. Vegetationsflächen sollen bündig anschließen.

3.7 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch so anzulegen und zu unterhalten, daß eine Durchgrünung der Wohnsiedlung und die Einfügung jeder Einzelfläche in die Gesamtplanung gewährleistet ist.

4. Ausnahme von Nr. 3
Von den textlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich die vorgesehenen Bauformen und Materialien in das Gesamtbild des Stadtteiles " Klarenthal " einfügen.

5. Private Grünfläche - kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp A - (§ 9 (1) Ziffer 15 BBauG)

5.1 Die Einzelgröße eines Gartens soll 400 m² betragen.

5.2 Schutzhütten ohne Feuerstätten dürfen aus naturbelassenen Holz oder festen Baustoffen mit einer Dachneigung bis 20° errichtet werden.

5.3 Die Farbgebung der Schutzhütten soll auf die Gesamtplanung und auf die Umgebung abgestimmt werden.

5.4 Auf jedem Grundstück ist ein umbauter Raum mit max. 30 m³ zulässig. Seine Grundfläche darf einschließlich überdachter Terrasse 20 m², seine Höhe (mit Dach) 2,20 m nicht überschreiten.
Der Standort der Hütte ist den topographischen Verhältnissen so anzupassen, daß sie optisch möglichst wenig in Erscheinung tritt.

5.5 Einfriedigungen der Gärten sind mit Maschendrahtzäunen in Verbindung mit heimischen Hecken zulässig.
Die Höhe der Einfriedigung darf 1,50 m nicht übersteigen; entlang der Wirtschaftswege sind max. nur 0,80 m zulässig.

5.6 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur in dem für die Schutzhütte unbedingt erforderlichen Umfang zulässig.

5.7 Befestigungen der Gartenflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie dürfen nur mit wasserdurchlässigen Material angelegt werden.

5.8 Die Herstellung von Stellplätzen auf den Grundstücken ist unzulässig. Die erforderlichen Stellplätze werden durch die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) im südlichen Bereich der privaten Grünfläche - kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp A - geschaffen.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Ziffer 25 a + b BBauG)

Auf dem im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen wird das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Ziffer 25 a + b BBauG in dem Maße festgesetzt, daß je 10 m² ein Baum und je m² ein Strauch anzupflanzen und zu unterhalten ist.

II. Hinweise

1) Außer dem in diesem Bebauungsplan verbindlich festgesetzten öffentlichen Kinderspielplatz ist jeder Bauträger zur Anlage privater Kinderspielplätze in Rahmen der Bestimmungen von § 24 Abs. 4 HBO auf seinen Baugrundstücken verpflichtet.

2) Zu den textlichen Festsetzungen unter lfd. Nr. 3.4
Die farbliche Gestaltung der Gebäude ist auf das Farbmodell der Siedlung Klarenthal abzustimmen.

3) Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

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/WS — Überwiegend Familienheime
- WR/WS max. 2 WE — Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§ 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 Baunutzungs-VO)
- MD — Dorfgebiet
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet
- SW — Wochenendhausgebiet
- SO (ZWECK) — Sondergebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- III — Zahl der Vollgeschosse (Z) Höchstmaß 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 — geschlossener Bauweise
- h — gruppenmäßige Bauweise (Reihenhäuser)
- 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
(Die Abgrenzung der Straßen, die nach Ordnung örtlichen Bedürfnissen festgesetzt sind, ist unverbindlich)
- Autobahnen oder autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen

6. VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsflächen
- P — Öffentliche Parkflächen
- Baumstreifen
- 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
- ÜZ — Oberirdische Leitungen
- UZ — Unterirdische Leitungen (nur mit Hinweis)

9. GRÜNFLÄCHEN
- ZWECK — Grünflächen mit Zweckbestimmung

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(Nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan)
- Wasserflächen, Hafen usw.
- Flächen für Wasserwirtschaft

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
- ZWECK — Flächen für Aufschüttungen
- ZWECK — Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- ZWECK — Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

13. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- St — Flächen für Stellplätze mit Einfahrten
- GSt — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Einfahrten
- Ga — Flächen für Garagen mit Einfahrten
- GGa — Flächen für Gemeinschaftsgaragen mit Einfahrten
(Die Art der baulichen Nutzung ist unverbindlich)
- ZWECK — Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen
- 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
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
FLÄCHEN, DIE DEM NATUR- ODER LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGEN
- N — Naturschutzgebiet
- L — Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen

FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- W — Wasserschutzgebiet
- Q — Quellenschutzgebiet
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- SAN — Sanierungsgebiet (Nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan)
- Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (Nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan)
- Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Flächen für Bahnanlagen

FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR
- Flughafen
- Landeplatz

15. WEITERE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Eigentumsgrenze
- Bundesgrenze
- Mauer
- Zaun
- Bordkante usw.
- (z. Geb.) — Vorhandene Gebäude, z. B. 3geschossig
- Geplante Gebäude (Anzahl unverbindlich) mit Hauptrichtung (verbindlich) und Wohnwegen (unverbindlich)
- (III WE) — Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Satteld. — Dachform (z. B. Satteldach)
- 30° — Dachneigung (z. B. 30°)
- E.G. = 210,0 — Erdgeschoß-Höhe über NN (z. B. 210,0)
- Hufeisenlinien der öffentl. Verkehrsmittel
- Anschlagsäulen
- 145,5 — Höhenlage der gebäudefreien Verkehrsflächen über NN (z. B. 145,5 m)
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Anpflanzen u. Erhaltung mit Baumreihe Strauchreihe

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden, den 25. Juli 1977
Hochbau- und Stadtplanungsamt
Heydeck Schmitt Mathes Ruhl

Stadtentwicklungsdezernat Wiesbaden, den 20. September 1977
gez. Jordan
Stadtrat

AUFGESTELLT:
Vom Magistrat der Stadt Wiesbaden am 21. Dezember 1977 Nr. 609 gem. § 2 (1) BBauG aufgestellt und am 23.1.1978 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wiesbaden, den 27.12.1977
Der Magistrat
(L.S.) gez. Jordan
Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG:
In Verbindung mit einer Ortsbeiratssitzung am 25. Januar 1978.
Wiesbaden, den 26.1.1978
Der Magistrat
(L.S.) gez. Jordan
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen am 3.5.1978 in der Zeit vom 18.5.1978 bis einschließlich 19.6.1978 öffentlich ausgelegen.
Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden, den 20.6.1978
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
(L.S.) 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 23.5.1979 Nr. 316 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden, den 28.5.1979
Der Magistrat
(L.S.) gez. Schmitt
Oberbürgermeister

Genehmigt
mit Erlaß vom 27. August 1979
- IV 31 - 61 d 06/15 - 6/79
Wiesbaden, den 27. August 1979
Der Hessische Minister des Innern
Im Auftrag
Dr. Baum

RECHTSVERBINDLICH
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG i.d.F. vom 18.8.76 am 15.9.1979 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 17.9.1979 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav Stresemann-Ring 15, hereingehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Wiesbaden, den 19.9.1979
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
(L.S.) gez. luft
Vermessungsdirektor

Landeshauptstadt Wiesbaden

Bebauungsplan

6. Änderung Klarenthal „Werner-Hilpert-Straße" in Wiesbaden.

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug 1976 – BBauG – (BGBl. I S. 2256) und der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977