

### ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1991

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - WR Reine Wohngebiete
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - GRZ 0,25 Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,25
  - GFZ 0,5 Geschossflächenzahl z.B. GFZ 0,5
  - Zahl der Vollgeschosse z.B. II
  - Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B. II
- BAUWEISE, BAULICHEN BAUGRENZEN**
  - Offene Bauweise
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- VERKEHRSPFLÄCHEN**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNPLÄTZE**
  - Grünflächen mit Zweckbestimmung
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Erhaltung z.B. Bäume
  - Anpflanzen z.B. Bäume
- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STADTBÄULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN**
  - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - GGa Gemeinschafts Garagen
  - Straßenbegleitgrün
  - bestehende Gebäude
  - Geplante Gebäude (damalig unverbaut) mit Haupttrichter
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Wiesbaden (Vermessungsstellenstelle nach § 8 Nr. 3 Kartengesetz)

Wiesbaden den 2. Juli 1990  
Der Magistrat - Vermessungsamt  
IA  
Lfd. Vermessungsdirektor

**Maßstab 1:500**

### TEXTTEIL

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet
    - Allgemein zulässig: Gartenbaubetriebe, Steinmetzbetriebe (nur Ausstellung und Verkauf)
    - Für freifriedhofgebundene Betriebe (Blumenzucht, Floristik, Steinmetzbetriebe) können beim Bau von eingeschlossenen Verkaufspavillonen und Einrichtungen von Ausstellflächen Ausnahmen hinsichtlich der baulichen Nutzung der Vorgartenfläche gewährt werden, die auch über die Vorschriften des § 23 (3) BauNVO hinausgehen, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.
  - Nicht zulässig: Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Geschossflächenzahl
 

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Auhaltsterrassen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenzonen und einschließlich ihrer Fassadengänge ganz mitzurechnen.
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Zur Einbindung und zur Absicherung der Baulichkeiten sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten; je m ist ein Strauch der Sträucher wie:

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Aemulochier canadensis
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Fraxinus excelsior
Büchshertriele	Prunus avium
Hassel	Cornus sanguinea
Stechpalm	Corulus avellana
Inneregrüner Liguster	Ilex aquifolium
Rote Heckenkirsche	Ligustrum vulg. atrovirens
Vogelkirsche	Lonicera xylosteum
Wasserschneeball	Prunus avium
Schlehe	Viburnum opulus
Kirschlorch	Prunus spinosa
Hundrose	Prunus cerasifera
Kreuzdorn	Rosa canina
Sauweide	Rhamnus cathartica
Roter Holunder	Salix caprea
Molliger Schneeball	Sambucus racemosa
	Viburnum lantana

zu pflanzen.

Je angefangene 10 m Länge ist 1 großkroniger Laubbaum wie:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus sessiliflora
Winterlinde	Tilia cordata

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder 2 kleinkronige Laubbäume wie:

Eschenahorn	acer negundo
Grauerle	Alnus incana
Kelbärlinde	Betula verrucosa
Eberesche	Sorbus aucuparia

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen.

Bei entgegenstehenden nachbarrechtlichen Belangen ist die erforderliche Bepflanzung auf einer Ersatzfläche innerhalb des Baugrundstückes auszuführen.

Eine Verschiebung des Baumbestandes um ca. 2,0 m ist aus zwingenden bautechnischen Gründen zulässig.

- Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen**

nach § 9 (4) BauGB und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

- Anteil der Grünflächen
  - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 (1) HBO sind in den festgesetzten Mindestumfang (siehe 1.1.3) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünenden Flächen).
  - Bestandteile der Grünflächen sind auch evtl. Kinder- und Spielplätze, Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünflächen.
- Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der nicht überbauten Fläche beträgt:
  - Im Wohngebiet mindestens 7/10.
  - Die nach § 9 (1) 2) BauGB festgesetzten Pflanzflächen können hierauf angerechnet werden.
- Vorgärten**

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße oder Zugangsweg und vorderer Gebäudedeckung (Vorgarten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen.

In Bereich der Vorgärten können Stellplätze für PKW nicht zugelassen werden.

- Stellplätze für Abfallbehälter**

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. dgl.) und geeigneten Insektivpflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraumbehältern mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen. Im Übrigen sind die Vorschriften der Anlage § 11, Absatz 1 der Ortsatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 24.12.1974 zu beachten.
- Einfriedigungen**
  - Die vorderen und seitlichen Einfriedigungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Hege- und Straßendeckung dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlerer Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Wegebegrenzungslinie dürfen maximal 1,90 m hoch sein.
  - Zur Begrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis 1,90 m Höhe zulässig.
  - Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
  - Neuzeitliche Einfriedigungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- Ordnungswidrigkeiten**
  - Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Absatz 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziffer 2, 3, 4, und 7 dieser Satzung innerhalb der Frist der Ziffer 4 nachkommt.
  - Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 113 Absatz Hess. Bauordnung geahndet werden.

**C. Hinweise: Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und § 94 (1) und (2) HBO)**

Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen können gewährt werden, wenn

- erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen
- die Geländeverhältnisse oder
- das Wohl der Allgemeinheit es erfordern, oder
- damit eine unabsichtliche Härte gegenüber Einzelnen vermieden werden soll.

**Hinweise:**

- Baumschutzsatzung**

Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gemäß Ortsatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 07.07.1990 (Baumschutzsatzung), wird besonders hingewiesen.
- Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 des BauGB)

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschließlich Dachgäuben und Dach-einschnitte) über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Rückhalte Fassungsvermögen sollte mindestens 50 ltr./m<sup>2</sup> horizontal projizierte Dachfläche betragen.

Entnahme von Wasser aus Zisternen bzw. Rückhaltebecken als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) ist zulässig.

Besonders zu beachten:

  - Für die Errichtung von o. a. Anlagen ist ein baurechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Von § 3 (Befreiung von Anschlusszwang) der Ortsatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden kann, nach Prüfung des Antrages auf Errichtung einer Zisterne bzw. Rückhalteanlage, durch das Tiefbauamt Gebrauch gemacht werden.
  - Für den Bau einer Versickerungsanlage ist die Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
- Schutz besonderer Lebensräume**

Es wird auf § 23 Hess. Naturschutzgesetz (NENatG) verwiesen, wo es in § 10 dieses Gesetzes u. a. verboten ist, ohne vernünftigen Grund:

  - Hecken, Gebüsche, Röhrichtbestände oder Boden-decken abzubrennen und Stoffe dort auszubringen, die die Pflanzen- und Tierwelt erheblich beeinträchtigen
  - Landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feldgehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.
- Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler**

In Baugelände sind vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler § 19 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) nicht bekannt. Werden jedoch bei Erdarbeiten, Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese Flächen unverändertem Zustand zu erhalten und Fundstellen in unverändertem Zustand zu markieren und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung (§ 20 Abs. 3 HDSchG) zu schützen.

Bei Grundstückstiefen von über 100 m sind Überflurhydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr zu installieren.

**AUSGEARBEITET:**  
Wiesbaden den 2.7.1990  
Lfd. Vermessungsamt

**AUFGESTELLT:**  
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundratsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.8.88 Nr. 995 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt und am 8.10.88 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Vorentwurf wurde am 14.12.89 Nr. 369 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

**BÜRGERBETEILIGUNG:**  
Beteiligung der Bürger gemäß § 2 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 23.2.89

**ÖFFENTLICH AUSGELEGT:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.9.90 in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung -Mantel-Anzeige- vom 8.10.90 am 8.11.90 einschließlich öffentlich ausliegen. Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 8.2.93-9.3.90 beteiligt und am 20.9.90 von der Auslegung benachrichtigt.

**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:**  
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 33) durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.2.1992 Nr. 157 als Satzung beschlossen.

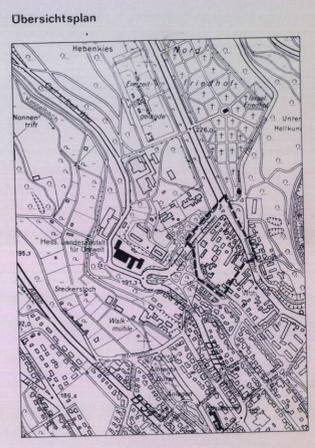
**ANZEGEVERFAHREN**  
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verteilung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Erlaß vom 26. Juni 1992

**RECHTSVERBINDLICH**  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 16.7.1992 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wissamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 17.7.1992 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgelände Gustav-Straßenring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

**RECHTSVERBINDLICH**  
Wiesbaden den 14.12.89  
Der Magistrat - Vermessungsamt  
IA  
Lfd. Vermessungsamt

**RECHTSVERBINDLICH**  
Wiesbaden den 16.3.92  
Der Magistrat  
Der Bürgermeister  
Gilbert

**RECHTSVERBINDLICH**  
Wiesbaden den 17.7.1992  
Der Magistrat - Vermessungsamt  
im Auftrag  
Lfd. Vermessungsamt



## "Unter den Eichen" in Wiesbaden

**Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Die Festsetzungen die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flurkarten und Bebauungspläne bestehen werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt. Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 8. Dez. 1960 (EGBI. S. 2253) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31.8.1976