



ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GRZ 0.4 Grundflächenzahl z.B. GRZ 0.4
 - GFZ 0.7 Geschöffflächenzahl z.B. GFZ 0.7
 - IV Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B. 4
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - Offene Bauweise
 - nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - abwedgebauweise
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Straßengrenzlinie
 - Verkehrsflächen
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
 - Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung
 - Elektrizität
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- HAUPTVERSORGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
 - unterirdisch (Kanäle)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Erhaltung Bäume
 - Anpflanzen Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - vorhandene Gebäude
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze und Garagen
 - TG Tiefgarage
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - Zisterne (Standort u. Ausmaß unverbindlich)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Geländehöhe / Straßenhöhe m über NN
 - Böschungen
 - Flächen für Nebenanlagen
 - Spielfeld
 - Wohnheiten Anzahl verbindlich
 - Umgrenzung der Flächen, deren Boden erdreichlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsbüro Wiesbaden.

(Vermessungsdienststelle nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Vermessungsgesetz vom 02.10.1992)

Wiesbaden, den 24.08.1994
Der Magistrat-Vermessungsbüro
im Auftrag
Lfd. Vermessungsdirektor

TEXTTEIL

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und § 1 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und § 1 (5) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbau- und Kleingartenanlagen (soweit diese der Pflanzenzucht dienen) zulässig. Absterbende Bäume und Sträucher sind vorrangig zu erhalten. Während der Baumaßnahme sind zu erhaltende Gehölze nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

2. Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO)

In Gebieten mit abweichender Bauweise (a) können Gebäude mit einer Seitenlänge von über 50,0 m errichtet werden.

3. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 2 a und b BauGB)

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einem Anteil von mindestens 70 % einheimische und standortgerechte Gehölze der v. g. Pflanzenliste zu pflanzen.

Je 2 m² ist ein Strauch und je 150 m² ein Baum mit durchgehendem Leittrieb (durch die Terminale gezogen) in Planungruben von mindestens 0,80 m x 0,80 m und 0,80 m Tiefe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind einheimische standortgerechte und vitale Gehölze zu erhalten, soweit deren Zustand keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung darstellt. Können aus zwingenden Gründen Gehölze nicht erhalten werden, sind sie durch Ersatz an dieser oder anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume und Sträucher anzupflanzen (entsprechend der Pflanzenliste). Absterbende Bäume und Sträucher sind vorrangig zu erhalten. Während der Baumaßnahme sind zu erhaltende Gehölze nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. In den Fällen Rasenpflaster, Rasenplaster, Rasenplaster, Rasenplaster sind zumindest mittelfristig standortstrenge Arten zu entfernen und der Anteil einheimischer Arten zu erhöhen. Vorhandene Gehölze werden bei der Ermittlung der Anzahl zu pflanzender Gehölze angerechnet.

3.3 Anpflanzen von Bäumen

Auf den festgesetzten Standorten sind in Planungruben von mindestens 1,00 m x 1,00 m und 1,00 m Tiefe Bäume der Pflanzenliste mit durchgehendem Leittrieb (durch die Terminale gezogen) und einem Mindeststammumfang von 18,20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 87 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 12 HBO)

Die Gestaltung der Baukörper hat sich nach den kubischen Grundformen abzustimmen. Sockelhöhen von 0,30 m dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind bei Hänglagen zulässig, hier darf die Sockelhöhe max. 1,40 m betragen. Es darf jedoch kein durchgehendes Sockelgeschoss entstehen (§ 2 (4) HBO).

Flachdächer sind für alle Bauten festgesetzt. Staffelgeschosse (§ 2 (3) HBO) sind zulässig. Brüstungen sind aus nicht glänzenden Materialien auszuführen. Die Fassaden der Gebäude sind einheitlich in weiß zu gestalten. Von den statischen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich die vorgeschriebenen Bauformen und Materialien in das Gesamtbild des Stadtteiles "Klarenthal" einfügen.

2. Anschluß an die Fernheizzentrale

Das Baugebiet ist über ein Fernwärmenetz an die bestehende Fernheizzentrale Klarenthal anzuschließen.

2.1 Anteil der Grünflächen

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Grundstückssteile mit Festsetzungen für die Erhaltung oder das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden hierbei angerechnet. Der Anteil der Nadelgehölze und anderer immergrüner Gehölze an der Gesamtpflanzung soll nicht mehr als 20 % betragen. Nadelgehölze sind unzulässig (die Prozentanteile beziehen sich sowohl auf die Anzahl als auch auf die Fläche der Gehölze). Die angelfarbigere Traufbreite ist ein Laubbaum und je 2 m² ein Strauch nach Art und Größe gemäß Ziffer A.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

2.2 Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudefront (Vorgärten) sind, außer den Zugängen, unterhalten. Stellplätze und Garagen für Pkw werden im Vorgartenbereich nicht zugelassen.

2.3 Befestigung der Grundstücksflächen

Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nach Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Es sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden (z. B. Schottersteinen, Rasenplaster, Pflaster mit breiten Fugen), wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

Feuerwehrafahrten sind wasserundurchlässig auszubauen (z. B. Rasenplaster, Rasenplaster o. ä.). Sie sind soweit wie möglich in Kombination mit den Gehwegen herzustellen.

Nebengeweg sind wasserundurchlässig auszubauen (z. B. Rasenplaster, wassergebundene Decke o. ä.).

Oberirdische Stellplätze sind mit Rasenplaster, Rasenplaster, Rasenplaster, Rasenplaster zu realisieren.

3.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Einzel festgesetzte Bäume sind zu erhalten. Soweit deren Zustand keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung darstellt, sind sie zu erhalten. Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist vorrangig zu gewährleisten. Während der Baumaßnahme sind zu erhaltende Gehölze nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

3.5 Alle Gehölze müssen den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen (BdBS) e. V. entsprechen. Es sind Sträucher der Mindestqualitätsanforderungen (2 x verpflanzt, 100/150 cm) zu verwenden.

3.6 Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Dies gilt nicht, sofern es sich um belastete und zu sanierende Böden handelt.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 87 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 12 HBO)

Die Gestaltung der Baukörper hat sich nach den kubischen Grundformen abzustimmen. Sockelhöhen von 0,30 m dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind bei Hänglagen zulässig, hier darf die Sockelhöhe max. 1,40 m betragen. Es darf jedoch kein durchgehendes Sockelgeschoss entstehen (§ 2 (4) HBO).

Flachdächer sind für alle Bauten festgesetzt. Staffelgeschosse (§ 2 (3) HBO) sind zulässig. Brüstungen sind aus nicht glänzenden Materialien auszuführen. Die Fassaden der Gebäude sind einheitlich in weiß zu gestalten. Von den statischen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich die vorgeschriebenen Bauformen und Materialien in das Gesamtbild des Stadtteiles "Klarenthal" einfügen.

2. Anschluß an die Fernheizzentrale

Das Baugebiet ist über ein Fernwärmenetz an die bestehende Fernheizzentrale Klarenthal anzuschließen.

2.1 Anteil der Grünflächen

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Grundstückssteile mit Festsetzungen für die Erhaltung oder das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden hierbei angerechnet. Der Anteil der Nadelgehölze und anderer immergrüner Gehölze an der Gesamtpflanzung soll nicht mehr als 20 % betragen. Nadelgehölze sind unzulässig (die Prozentanteile beziehen sich sowohl auf die Anzahl als auch auf die Fläche der Gehölze). Die angelfarbigere Traufbreite ist ein Laubbaum und je 2 m² ein Strauch nach Art und Größe gemäß Ziffer A.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

2.2 Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudefront (Vorgärten) sind, außer den Zugängen, unterhalten. Stellplätze und Garagen für Pkw werden im Vorgartenbereich nicht zugelassen.

2.3 Befestigung der Grundstücksflächen

Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nach Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Es sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden (z. B. Schottersteinen, Rasenplaster, Pflaster mit breiten Fugen), wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

Feuerwehrafahrten sind wasserundurchlässig auszubauen (z. B. Rasenplaster, Rasenplaster o. ä.). Sie sind soweit wie möglich in Kombination mit den Gehwegen herzustellen.

Nebengeweg sind wasserundurchlässig auszubauen (z. B. Rasenplaster, wassergebundene Decke o. ä.).

Oberirdische Stellplätze sind mit Rasenplaster, Rasenplaster, Rasenplaster, Rasenplaster zu realisieren.

2.4 Kinderspielfläche

Die Kinderspielfläche sind als weitestgehend unversiegelte, aromatisches, leichtfüßigen, leichtflüchtigen und leichtflüchtigen Gehölzarten (z. B. Efeu, Gleditsie, Kletterrosensie, Knäuelrose, Pflewinde, Waldrebe, Wilder Wein) zu realisieren.

2.5 Chemische Pflanzenschutz- und Düngemittel

Die Verwendung chemischer Pflanzenschutz- und Düngemittel auf Grundstücksflächen, öffentlichen und privaten Grünflächen ist unzulässig.

3. Garagen und Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in Tiefgaragen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Flächen auf den Tiefgaragen sind bis auf die Zugänge grünflächig anzulegen. Die Mindesthöhe für die Begrünung beträgt 60 cm. Zulässig sind Pflanzflächen, Spielplätze, wassergebundene Decken.

4. Einfriedigungen

Innerhalb des Baugebietes sind Einfriedigungen unzulässig.

Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Straßenverkehrsfläche angeschlossen sind, ist ein Einfriedigungssystem mit einer Höhe von 1,50 m zulässig. Als Ausnahme können notwendige Stützwände zugelassen werden.

5. Müll- und Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit begrünten Klettergerüsten oder Hecken (z. B. Liguster, Heibuche o.ä.) ausreichend abschirmen und einzugraben.

Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraumbehältern mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 0,60 m über der Behälteroberkante liegen.

Im übrigen sind die Vorschriften der Anlagen zu § 11 Abs. 1 der Ortsatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 31.12.1984 zu beachten.

6. Anschluß an die Fernheizzentrale

Das Baugebiet ist über ein Fernwärmenetz an die bestehende Fernheizzentrale Klarenthal anzuschließen.

7. Sicherung des Oberbodens

Der im Planungsbereich befindliche unbelastete Oberboden ist bei Baugruben nach DIN 18915 zu sichern. Überdeckung des Bodens mit tierischem Erdbreich ist unzulässig. Bei Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 31.12.1984 zu beachten.

8. Fassadenbegrünung

Die Flächen auf den unterirdischen Parkanlagen, einschließlich der unterirdischen Zufahrtbereiche sind zu begrünen. Dabei ist eine Überdeckung von mindestens 60 cm (für Drain-, Filter- und Vegetationssticht) für die Begrünung einzuhalten.

9. Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung über 25 m² Größe sind gemäß beigefügter Pflanzenliste zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro zwei Meter Wandlänge.

Pflanzenliste

Fassadenbegrünung:

- Efeu
- Gleditsie
- Hydrangee
- Knäuelrose
- Pflewinde
- Waldrebe
- Wilder Wein

C. Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen sollen die Wohnungen mindestens eines Geschosses brennfrei sein.

2. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen gemäß Ortsatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 27.06.1990 (Baumbeschutzsatzung) wird besonders hingewiesen.

3. Die Grundstücke an der Theodor-Haubach-Straße 5 - 9 in Wiesbaden-Klarenthal, die im B-Plan als belastet gekennzeichnet sind, werden mit dem Bescheid vom 17.07.1991 des RP Darmstadt (AZ: V 39 d-79n 08/03 (1) -Wiesbaden Lerner-1)

Die Änderung des Bebauungsplanes "Klarenthal-4. Änderung Südteil" wurde durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.1990 Nr. 191 eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde am 27.06.1990 Nr. 192/193 durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.11.1995 Nr. 306 als Satzungsbescheid (§ 13 BauGB) beschlossen.

Wiesbaden, den 28.02.1996
Der Magistrat

Wiesbaden, den 27.03.1996
Der Magistrat

Wiesbaden, den 27.03.1996
Der Magistrat

Die von der Stadtverordnetenversammlung am 16.11.1995 als Satzung beschlossene veränderte Änderung (§ 13 BauGB) wurde am 28.02.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes am 27.03.1996 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedem Mann Einsicht im Verwaltungsbüro 65188 Wiesbaden, Gültigkeit: Streifenring 13 bereitgehalten, über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 27.03.1996
Der Magistrat

Wiesbaden, den 27.03.1996
Der Magistrat

Die von der Stadtverordnetenversammlung am 16.11.1995 als Satzung beschlossene veränderte Änderung (§ 13 BauGB) wurde am 28.02.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes am 27.03.1996 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedem Mann Einsicht im Verwaltungsbüro 65188 Wiesbaden, Gültigkeit: Streifenring 13 bereitgehalten, über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 27.03.1996
Der Magistrat

Wiesbaden, den 27.03.1996
Der Magistrat

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Landschaftsplan

"Klarenthal-4. Änderung-Südteil"
im Planungsbereich
"Theodor-Haubach-Straße"

in
Wiesbaden

Dieser Plan ist eine Begründung beigefügt. Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), der Bauzonierungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 1993.

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund höherer Rechtsvorschriften bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.