

# Bebauungsplan "Mainzer Straße Bereich E (Verwaltungsstandort)" / Blatt 1 (2)

## Zeichenerklärung

(Platzzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Sonstige Sondergebiete (Verwaltung)

2. Maß der baulichen Nutzung

-  Geschossflächenzahl (zwingend)
-  Grundflächenzahl
-  Zahl der Vollgeschosse
-  Zahl der Vollgeschosse zwingend
-  Oberstes Geschoss ist Vollgeschoss nach HBO (kein Staffelgeschoss)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  geschlossene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

-  Strassenverkehrsflächen
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

-  Öffentliche Grünflächen
-  Spielplatz

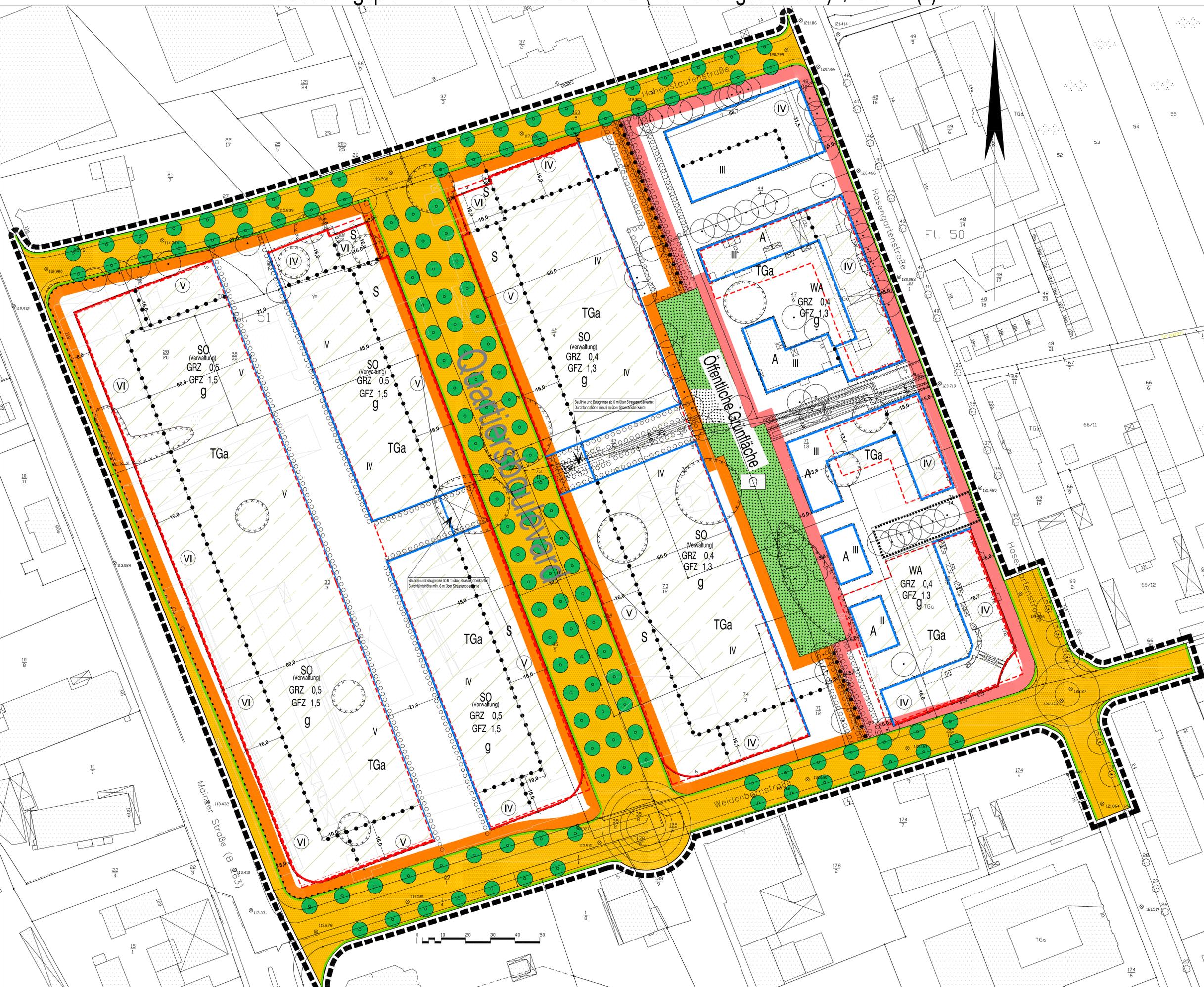
6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Anpflanzen: Bäume
-  Erhaltung: Bäume
-  Erhaltung: Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gräsern
-  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
-  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der LH-Wiesbaden
-  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der LH-Wiesbaden
-  Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
-  Nebenanlagen (TGa)
-  Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche in m über NN
-  Gebäude / Bestand

Stand 30.08.2004



## Textteil

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO 1990)

#### 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO

##### 1. WA -allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

1.1.1 Die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Veranstaltungen, sind nach § 1 (6) Nr. 2 BauNVO zulässig.

1.1.3 Nach § 1 (7) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB ist in der städtebaulichen viergeschossigen Bebauung in den beiden oberen Geschossen nur Wohnen zulässig.

1.1.4 In den mit A bezeichneten überbaubaren Flächen ist nach § 1 (4) Nr. 1 BauNVO in den Gebäuden ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

#### 1.2 SO – Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Die festgesetzten Sondergebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von öffentlichen und privaten Verwaltungsgebäuden sowie für Anlagen zentraler Einrichtungen der Verwaltungen.

#### 1.2.1 Weiter sind Zulässig:

1.2.1.1 Büro- und Geschäftsgebäude und

1.2.1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die durch Wahrnehmung ähnlicher Aufgaben mit dem Betrieb verbunden sind.

#### 1.2.2 Als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB können zugelassen werden:

1.2.2.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

1.2.2.2 Nichtstörende Gewerbebetriebe in geschlossenen baulichen Anlagen,

1.2.2.3 Einzelhandelsbetriebe bis maximal 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

1.2.2.4 Oberirdische Parkhäuser, soweit diese einen ausreichenden Immissionsschutz gewährleisten und die äußere Gestaltung dieser Anlagen einvernehmlich mit der Gemeinde abgestimmt ist und Wohnen im obersten Geschoss.

Ausnahmevoraussetzungen: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen müssen mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar sein und dürfen nach Anzahl, Umfang, Lage oder Zweckbestimmung nicht der Eigenart des Sondergebietes widersprechen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen nach § 16 (2), (3) und (4) BauNVO und § 18 BauNVO
Abhängig von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse dürfen folgende traufseitige Außenwände nicht überschritten werden:

bei I	Geschoss	5	m
bei II	Geschossen	7	m
bei III	Geschossen	10,50	m
bei IV	Geschossen	14	m
bei V	Geschossen	17,50	m
bei VI	Geschossen	21	m

Die Höhenangaben beziehen sich auf die in Mittel gemessene Oberfläche der anzuwendenden Straßen oder Fußwege.

Ausnahmsweise können in Abhängigkeit zur Geschossigkeit auch größere Außenwänden zugelassen werden, wenn edgesschossig höhere Eingangsbereiche vorgesehen werden und keine sonstigen städtebaulichen Gründe der Ausnahmeerlegung entgegenstehen.

(Die Traufhöhe bezeichnet den traufseitigen Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut.)

2.2 Für Gebäude, die nur zum Zweck der Parkierung genutzt werden, gelten - unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der Vollgeschosse – die Höhenbeschränkungen der max. Geschossigkeit der benachbarten Bebauung.

2.3 Garageschosse werden in sonst anders genutzten Gebäuden mit § 21a (1) BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

Punkt 2.1 bleibt hiervon unberührt.

2.4 Auf den mit S bezeichneten überbaubaren Flächen sind Staffelfeschosse nicht zulässig.

2.5 Ist die Geschossigkeit zwingend festgeschrieben, so können Ausnahmen gewährt werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist oder wenn die Grundstücksverhältnisse s die Realisierung der vorgeschriebenen Geschossigkeit nicht zulassen.

2.6 Im Bereich des Quartiersboulevards kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass bei der Realisierung der zwingend festgesetzten 6-geschossigen Kopfbauten die zulässige Geschosflächenzahl überschritten wird.

2.7 **Zulässige Geschosflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 2, § 20 und § 21a (4) BauNVO:**
Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelfeschosse, Kellergeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nach § 20 (3) Satz 2 BauGB auf die Geschosflächenzahl anzurechnen.

2.7.2 Die Geschosflächen von Parkierungsanlagen werden nach § 21a (4) Nr. 3 BauNVO nicht auf die zulässige Geschosflächen angerechnet.

2.7.3 Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass im Bauquartier zwischen Mainzer Straße und Quartiersboulevard ein Gebäude mit einer Höhe von bis zu 15 auf 1,6 erhöht werden kann, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die verkehrliche Erschließung gesichert ist.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

#### 3.1 Bauweise

In der geschlossenen Bauweise § werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Gem. § 23 (2) BauNVO ist ein Zurücktreten von der Baulinie zulässig, um Gebäude-längen über 30 m straßenständig zu gliedern; gefordert wird im Abstand von ca. 30 m ein Rückprung von 1 bis 2 Metern Tiefe und mindestens 3 Metern Breite. Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind hiervon Ausnahmen zulässig, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

3.2.2 Bei den Eckbauten „Mainzer Straße/ Weidenbomstraße“ und „Weidenbomstraße/ Quartiersboulevard“ kann ausnahmsweise ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie zugelassen werden, um auch andere Eckbetonungen der Baukörper zu ermöglichen.

3.2.3 Es kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass die Erdgeschosszone entlang des Quartiersboulevards von der Baulinie zurücktritt, um die Ausbildung von Arkaden zu ermöglichen. Die Arkaden müssen dabei mindestens 3 Meter breit sein.

3.2.4 Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baugrenzen im Blockinnenbereich zwischen Mainzer Straße und Quartiersboulevard ganz oder teilweise um maximal 15 m überschritten werden, wenn die Neuordnung der zukünftigen Grundstücke oder die zweckmäßige Anordnung der Gebäude dies erfordert und öffentlich-rechtlich gesichert wird, dass die Größe und Funktion der von der Verschiebung betroffenen Gehölbztreifen im Blockinnenbereich insgesamt erhalten bleibt.

#### 4.1. Flächen für Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

##### 4.1.1 Sonstige Sondergebiete

Die erforderlichen Stellplätze (siehe Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden) sind in Tiefgaragen unterzubringen (§ 12 (4) BauNVO).

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die erforderlichen Stellplätze auch in baulich geschlossenen Hochgaragen nachgewiesen werden. Ausnahmeausstattung: Die äußere Gestaltung der Hochgaragen ist mit der Gemeinde einvernehmlich abzustimmen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Stellplätze für Kurzparker und Behinderte auch oberirdisch errichtet werden, wenn dieser Ausnahmeerregelung keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

Soweit die Baugrenzen im Blockinnenbereich zwischen Mainzer Straße und Quartiersboulevard, nach Pkt. 3.2.4 überschritten werden, gilt diese Überschreitung auch für die Tiefgarage.

##### 4.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die erforderlichen Stellplätze (siehe Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden) sind in Tiefgaragen nachzuweisen (§ 12 (4) BauNVO).

#### 4.2. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

4.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO zulässig.

4.2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

#### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

5.1 Geh- :
Gehtrecht zugunsten der Allgemeinheit

5.1 GF1:
Gehtrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrecht zugunsten der Anlieger und der Landeshauptstadt Wiesbaden

5.1 GF2:
Gehtrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrecht zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden

5.4 Die Wege der Blockinnenbereiche sind mit wasserdruchlässigen Belägen auszustatten und mit einem Selbsterstick für Versickerung von Niederschlagswasser zu versehen.
Bei hängigem Gelände sind Vorkehrungen gegen das Abschwemmen zu treffen. Die Wege sind ausreichend zu beleuchten.

5.5 Der Anschluss der Gehrechte an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, sowie der Anschluss an Nachbarwege muss regelgerecht erfolgen.

Die Höhenlage der Wege darf im Rahmen von Hochbaumaßnahmen aus gestalterischen und funktionalen Gründen mit dem Geländeprofil verändert werden.

5.6 Bei den Leitungsrechten sind 2 m beidseits der Mittellachse keine Pflanzungen netzrunder Bäume zulässig.

#### 6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1 Quartiersboulevard

6.1.1 In der Mittellage des Boulevards ist eine Trasse für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu sichern.

6.1.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind Arten der Liste 1 mit einem Stammumfang von mind. 10-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 12 m zu pflanzen.

6.1.3 Aus technischen Erfordernissen ist eine Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Die Anzahl der Bäume in der Straße darf dadurch um maximal 20% reduziert werden.

6.1.4 Bäume auf anderen Flächen als der öffentlichen Verkehrsfläche können in die Alleepflanzung einbezogen werden, insofern sie nicht mehr als 5 m von der Achse der vorgesehenen Alleepflanzung entfernt stehen. Der Pflanzort auf der öffentlichen Verkehrsfläche muss für Ergänzungspflanzungen vorgehalten werden.

6.1.5 Bei der Neuplanung von Leitungstrassen oder Austausch bestehender Leitungen ist zu den festgesetzten Baumstandorten und zu bestehenden Bäumen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

#### 6.2 Hohenstaufenstraße

6.2.1 Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind Arten der Liste 1 mit einem Stammumfang von mind. 10-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 12 m zu pflanzen.

6.2.2 Aus technischen Erfordernissen ist eine Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Die Anzahl der Bäume in der Straße darf dadurch um maximal 20% reduziert werden.

6.2.3 Bäume auf anderen Flächen als der öffentlichen Verkehrsfläche können in die Alleepflanzung einbezogen werden, insofern sie nicht mehr als 5 m von der Achse der vorgesehenen Alleepflanzung entfernt stehen. Der Pflanzort auf der öffentlichen Verkehrsfläche muss für Ergänzungspflanzungen vorgehalten werden.

6.2.4 Bei der Neuplanung von Leitungstrassen oder Austausch bestehender Leitungen ist zu den festgesetzten Baumstandorten und zu bestehenden Bäumen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

#### 7. Öffentliche Grünfläche - Spielfplatz § 9 (1) Nr. 15 BauGB

7.1 Auf der öffentlichen Grünfläche sind gemäß DIN 18034 Spielflätzte für Kinder von 6 - 11 bzw. 12 - 17 Jahren herzustellen.

7.2 Zur Randengrünung sind Gehölze der Liste 3 mit Ausnahme der mit \* gekennzeichneten gifigen Gehölze zu verwenden entsprechend der zu erwartenden Belastungen.

7.3 Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Laubbbaum aus Liste 1, 2 oder 4 zu pflanzen.

### 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Sicherung von Oberboden

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeit entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist zulässig. Abgeschabener Oberboden ist zur Beseitigung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzufetzen.

### 9. Bauliche Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Wohnungen an der Hasengartenstraße (WA-Gebiete)

Für Wohnungen in Gebäuden an der Hasengartenstraße sind Aufenthaltsräume auf der Gebäudeseite, die der Straße abgewandt ist, anzuordnen bzw. zur Hasengartenstraße hin die Außenwandfläche zu verkleinern und die zu erwartenden Belastungen (siehe Tabelle) gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) zu dimensionieren.

Bereich	maßgebli. Außenlärmspegel	Lärmpegelbereich (gem. DIN 4109)
Hasengartenstr.	> 65 db(A)	IV

Entsprechend der Größe der Aufenthaltsräume und dem Anteil der Fenster an deren Außenwänden müssen für die Dimensionierung der Luftschalldämmung (Wärde, Fenster, Rolllädenkästen, Be- und Entlüftungseinrichtungen) die Tabellen 8 bis 10 und die Tabellen 5 und 40 des Beiblattes 1 der DIN 4109 angewendet werden.

Bei Nachweis geringerer Lärmbelastung (z.B. günstigere Rahmenbedingungen) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend geringere Lärmschutzmaßnahmen zulässig.

### 10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) und mit Bäumen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

10.1 Mindestens 30 % der im Bepausungsplan dargestellten Fläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Liste 3 (ein Strauch je m<sup>2</sup>) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10.2 Mindestens 50 % der unbefestigten gelbgrünen Fläche ist als Grünanlage anzulegen.

10.3 Je 150 m<sup>2</sup> der im Bepausungsplan dargestellten Fläche ist mindestens ein Laubbbaum (Stammumfang (SHU) > 16/18 cm) aus Liste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10.4 Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu pflügen und zu erhalten. Ist die Entfernung der Bäume aufgrund zwingender Gründe, wie z.B. Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen, erforderlich, so sind diese Bäume wertiglich zu ersetzen.

10.5 Die Befestigung der Flächen ist nur zulässig, soweit dies die Nutzung der Flächen unbeding erforderlich ist (z. B. Zugänge, Feuerwehrafahrten, etc.) Hierfür sind wasserdruchlässige Baustoffe zu verwenden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke).

10.6 Zufahrten können ausnahmsweise auch außerhalb der im Bepausungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über Gehölbztreifen zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange der Abweisung entgegenstehen und das Einvernehmen mit der Stadt / Umweltamt hergestellt wird. Die Aufstellung von Spielgeräten auf den Gehölbztreifen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus bisherigen Nutzungen ausgeschlossen werden kann.

10.7 Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Lage der Gehölbztreifen im Blockinnenbereich zwischen Mainzer Straße und Quartiersboulevard – bezogen auf deren Mittellachse – um maximal 15 m von den zeichnerischen Festsetzungen abweicht, wenn die Neuordnung der zukünftigen Grundstücke oder die zweckmäßige Anordnung der Gebäudekörper dies erfordert und öffentlich-rechtlich gesichert wird, dass die Größe und Funktion der durch die Verschiebung betroffenen Gehölbztreifen im Blockinnenbereich insgesamt erhalten bleibt.

10.8 Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass der in nord-südlicher Richtung verlaufende Gehölbztreifen im Blockinnenbereich, zwischen Mainzer Straße und Quartiersboulevard, in seiner Breite zwischen 15 und 27 m variiert, wenn die Neuordnung der zukünftigen Grundstücke oder die zweckmäßige Anordnung der Gebäudekörper dies erfordert und öffentlich-rechtlich gesichert wird, dass die Größe und Funktion der durch die Verschiebung der betroffenen Gehölbztreifen im Blockinnenbereich insgesamt erhalten bleibt.

#### 11. Dach- und Fassadenbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

11.1 Flachdächer und fach geneigte Dächer von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist. Flächen für technische Aufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.ä. ausgenommen.

Ausnahmsweise können max. 20 % der Dachflächen auch als begrebare Dachterrassen oder als Glasdach ausgebildet werden.

11.2. Zusammenhängende geschlossene und/oder fensterlose Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind fächig zu begrünen. Zur Fassadenbegrünung sind bevorzugt Arten der Liste 5 zu verwenden.

11.3. Flächen auf Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen. Die Mindestsichthöhe der Substratauflage beträgt 60 cm. Zulässig sind Pflanzflächen und Wege in wasserabdundener Decke. Die Wandflächen der Ein- und Ausfahrten sind mit Rankpflanzen der Liste 5 zu begrünen.

#### PFLANZLISTEN

##### Liste 1: Straßenbäume

Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Linde	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Mehlbäure	Sorbus aria
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Pflaume	Prunus avium
	Prunus spinosa
	Prunus coccinea
	Prunus x acerifolia

##### Liste 2: Laubbäume für öffentliche und private Grünanlagen

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stechpalm	Ilex aquifolium
Walnuß	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Mehlbäure	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus minor
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Zierpappel	Malus hybridon

##### Liste 3: Sträucher für öffentliche und private Grünanlagen

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Berberitz	Berberis vulgaris
Hartregel	Cornus sanguinea
Hassel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata/monogyna
Pflaumenhäufchen *	Eunonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche *	Lonicera xylosteum
Weißelkirsche	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Weißrose	Rosa rubiginosa
Schlehdorn	Rosa spinosissima
Schwärzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball (*)	Viburnum tineta
	(*) = giftige Gehölze

##### Liste 4: Obstbäume (Hochstämme)

##### ZwischenMirabellen:

Mirabelle von Nancy	
Hauszweitsche	

##### Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm	
Winterrömer	
Jacob Leibel	
Schafsnase	
Weißer Winterkalvil	
Bretacher	

##### Birnen:

Alexander Lucas	
Cute Grau	
Clapps Liebling	
Schweitzer Wasserbirne	

##### Liste 5: Kletterpflanzen

Waldbrebe	Clematis - Wildarten und Hybriden
Efeu	Hedera helix
Wildes Wein	Aesculus hippocastanum spec.
Kletterrosen	(Rosen in Sorten)
Knöterich	Polygonum Auberti
Kanditbrot	Lonicera spec.
Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Glycine	Wisteria sinensis
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Wilde Rebe	Vitis spec.

##### Liste 6: Nicht heimische Gehölze und Zierformen

Fächer-Ahorn	Acer palmatum
Silber-Ahorn	Acer saccharum
Schneekastane	Aesculus hippocastanum
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
Baumhaush	Corylus colurna
Blut-Buche	Fagus sylvatica "Atropunica"
Ginkgo	Ginkgo biloba (männlich)
Blasenbaum	Koeleria paniculata
Lindendorn	Linderoedera tulipifera
Blauglockenbaum	Platanoma tomentosa
Japanische Kirsche	Prunus serrulata
Säulen-Eiche	Quercus robur "Fastigiata"

##### Liste 7: Schlankewachsende Straßenbäume

Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Pyramiden-Eberesche	Sorbus aucuparia „Fastigiata“
Stadt-Birne	Pinus caleyana „Chantideer“

### B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB, § 81 HBO und § 51 HWG

#### 1. Anordnung von Gebäudesockel und Geschossebene

1.1 Die Höhe der Gebäudesockel sowie die Anordnung der Geschossebenen sind aufeinander abzustimmen.

1.2 Der Gebäudesockel darf max. 60 cm über das durchschnittliche Straßenniveau herausragen.

1.3 Aus technisch-funktionalen Gründen ist ausnahmsweise ein Sockel von bis zu 1 m zulässig.

#### 2. Dachform / Ausbildung der Staffelfeschosse

2.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer und fach geneigte Dächer bis maximal 15° zu errichten. Dächer in den Wohngebäuden in den Blockinnenbereichen können ausnahmsweise auch geneigte Dächer bis maximal 30° zugelassen werden.

##### 2.2 Staffelfeschosse

2.2.1 Staffelfeschosse müssen umlaufend mindestens 1 m hinter die Fassaden zurücktreten.

2.2.2 Über dem 1. Staffelfeschoss sind keine weiteren Staffelfeschosse zulässig.

2.2.3 Soweit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen, können Ausnahmen von der Festsetzung B.2.1.1 zugelassen werden.

#### 3. Fassaden

Dunkle und gesättigte Farben sind bei der Fassadengestaltung nicht über große Flächen (mehr als 10 % der Fassadenfläche) zu verwenden. Die Gebäudestufen sind in ihrer baulichen und farblichen Gestaltung aufeinander abzustimmen (siehe auch Gestaltungsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden, Zone D).

#### 4. Garagen

4.1 Tiefgaragen sind außerhalb einer Überbauung mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen. In einer 5 m breiten Zone unmittelbar an den Gebäuden kann hierauf ausnahmsweise verzichtet werden, soweit hier Terrassen hergestellt werden.

4.2 Hochgaragen sind mit Dächern gemäß B.2.1 zu versehen. Die Fassaden von Hochgaragen und Garagengeschossen über Geländereisen sind zumindest zu 80% mit Wandflächen zu schließen. Diese Wandflächen können als Lamellen, Gitter oder ähnliche Elemente ausgebildet werden, die einen optischen Gebäudeanschein darstellen und dennoch eine natürliche Belüftung und Belichtung ermöglichen.

4.3 Ein- und Ausfahrten von Garagenbauten und -einbauten sind mit Toren zu versehen, die einen Raumabschluss gewährleisten. Gegenüber der Wohnbebauung dürfen die Lärmrichtwerte entsprechend