



BEBAUUNGSPLAN - Textteil
Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz - BBauG

1. Art der Nutzungen des Mischgebietes westlich der Littenstraße

Nach § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sind die in 1. Abs. 2 BaunVO unter Nr. 6 (Gartenbau) und Nr. 7 (Landwirtschaft) genannten Anlagen nicht zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 BaunVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Dabei werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Garegen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

3. Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu Reihenhausgrundstücken (§ 21 Abs. 1 BaunVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Reihenhäuser sind die Grundstücksflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzurechnen.

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25.4 und 5 BBauG)

Auf den im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen sind insbesondere folgende Bäume- und Sträucherarten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Je 150 m² ein Baum der Baumarten: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Tilia platyphyllos (Sommerlinde) oder Quercus robur (Stieleiche) mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

Je 100 m² ein Strauch der Baumarten: Alnus incana (Grauerle), Cornus sanguinea (Blutheide), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Liquidambar vulgaris (Aronia), Ligustrum (Liguster), Ilex aquifolium (Stechpalme), Viburnum lantana (Lantane), Rosa multiflora (vielfarbige Rose - Wildrose).

5. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BaunVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) ist die Zeilenbauweise zulässig. Es dürfen Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von über 50,0 bis max. 100,0 m errichtet werden.

6. Private Grünflächen - Gärten -

§ 9 Abs. 1 BBauG

1. Schutzflächen aus naturnahem Holz - lassierte oder imprägnierte - ohne Feuerstätten dürfen mit einer Dachneigung bis 20° errichtet werden.

2. Auf jedem Grundstück ist nur 1 unbedachte Baum mit max. 15 m zulässig. Seine Grundfläche darf einschließlich überdachter Terrasse 12 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.

3. Offene Einfriedungen der Gärten mit Zäunen und Toren aus Metallblech und Maschendrahtgeflecht oder wilderdrähtgeflecht oder geschlossene oder freiliegende Hecken als Feldahorn, Hainbuche, Immergrün, Liguster oder ähnlichen einheimischen Gehölzen sind zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

5. Befestigungen der Gartenflächen sind unzulässig.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen aufgrund § 9 Abs. 1 BBauG

1. Dachformen

In Gebieten mit 2- oder 3-geschossiger Bebauung:

- Sattel- oder Walmdach, Flachdach nur bei Eckgrundstücken und Randgruppen (mind. 3 Gebäude mitlängs).

In Gebieten mit 4-geschossiger Bebauung:

- Sattel-, Halb- oder Flachdach.

2. Dachneigung

Dachneigungen sind nur von 20° bis 30° zulässig.

3. Gauben, Dämpel und Zwischgiebel

Gauben, Dämpel und Zwischgiebel sind nicht zulässig. Nur bei 3-geschossigen Gebäuden im Gebiet mit 3-geschossiger Bebauung dürfen Dämpel bis 1,00 m Höhe angeordnet werden.

4. Garagen

In Garagenzellen müssen die einzelnen Garagen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein.

5. Bepflanzung der Grundstücksflächen

Für jede angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 groß- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

6. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- oder Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen o.ä.) oder geeigneten Immergrün-Pflanzen ausreichend abzusichern. Die Höhe der Absicherung muß bei Großraumcontainern mind. 1,60 m betragen und bei sonstigen Anlagen mind. 60 cm betragen. Die Absicherung ist im übrigen den Vorschriften der Anlage zu § 11 Abs. 1 der "Verordnung über die Abfallbeseitigung in Gebieten der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 24.12.1974" zu beachten.

Hinweise: 1. Die Hauptrichtungen der Gebäude sind im Bebauungsplan verbindlich.

2. Ausweisung von öffentlichen Parkflächen

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Parkflächen an der Littenstraße sind nach der Stellplatzsatzung einzuräumen. Das bedeutet, daß neben einer abschirmenden Strauchbepflanzung Standorte für mindestens 3 Bäume auszuweisen sind.

3. In der nördlichen Hälfte des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden vor der Jahreshauptversammlung 1983 einige verbauliche Arbeiten durchgeführt. Es wird empfohlen, bei Ausbaurbeiten innerhalb des fraglichen Bereiches besondere Rücksicht zu nehmen.

ZEICHENERKLÄRUNG
NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. JANUAR 1965 (BGBl. S. 20)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleingewerbegebiet
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR II	Überschautes Wohngebiet (z.B. Nr. 10 BBauG)
WR I	Wohngebiete mit nicht mehr als 2 Wohnges. (z.B. in reiner Wohngegend)
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SW	Wohnsiedlungsgebiet
SO (ZWECK)	Sondergebiet (z.B. BauNVO)
SO (ZWECK)	Sondergebiet (z.B. BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	Zahl der Vollgeschosse (Z) Holzgeschoss z.B. II
GFZ	Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,3
GFZ 0,3	Gesamtschflächenzahl z.B. GFZ 0,6
BMZ 0,7	Baumassenzahl z.B. BMZ 0,7

3. BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN

u	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
h	abgewinkelte Bauweise
o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
h	Nur Hausgruppen zulässig
h	Bauweise
h	Baugrenze

4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINSCHAFTS

h	Baugrundstück für den Gemeindefriedhof mit Zweckbestimmung
---	--

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERSICHTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFENTLICHEN HAUPTVERKEHRSADRESSEN

h	Baugrundstück für den Gemeindefriedhof mit Zweckbestimmung
---	--

6. VERKEHRSLINIE

h	Autobahn oder autobahnähnliche Straßen
h	Sonstige Überführungen oder öffentliche Hauptverkehrsstraßen
h	Öffentliche Parkflächen
h	Straßenbegleitgrün
h	Straßenbegleitgrün

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABFALLSTOFFEN

h	Baugrundstück für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abfällen oder festen Abfallstoffen
---	--

8. FÜHRUNG DER VERSORGENS- UND ABFALLSTOFFEN

h	Öberirdische Leitungen
h	Unterirdische Leitungen

9. GRÜNLÄCHEN

h	Grünflächen mit Zweckbestimmung
---	---------------------------------

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERNUTZUNG

h	Wasserflächen, Höfen usw.
h	Flächen für Wassernutzung

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHEITUNGEN, ABGRABUNGEN

h	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
---	---

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden, den 5.10.1981
Stadtplanungsamt
Li. Bauleiter
Li. Bauleiter
Li. Bauleiter
Li. Bauleiter

DEZERNAT VIII
(L.S.) ger. Thiels
Stadt

BÜRGERBETEILIGUNG:
Beteiligung der Bürger gemäß § 2a BBauG in Form einer Bürgerversammlung am 30.9.1980
Wiesbaden, den 1.10.1980
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
i.A.

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundbesitzbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 12.10.1978 Nr. 577 gemäß § 2 (1) BBauG aufgestellt und am 16.11.1978 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Vorentwurf wurde am 29.1.1981 Nr. 16 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Wiesbaden, den 30.1.1981
Der Magistrat
(L.S.) ger. Thiels
Stadt

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 2a (1) BBauG nach öffentlicher Bekanntmachung in der Wiesbadener Tageszeitung "Wiesbadener Zeitung" vom 2.11.1981 bis 2.12.1981 einschließlich öffentlich ausliegenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden, den 4.12.1981
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
(L.S.) ger. Luft
Vermessungsamt

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 11.5.1983 Nr. 126 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden, den 20.5.1983
Der Magistrat
(L.S.) ger. Dr. Jentsch
Ordnungsamt

Genehmigt
durch Erlass VC 21-61 d. 04/15 - 10/183
Wiesbaden, den 27. September 1983
Der Hessische Minister des Innern
Im Auftrag
ger. Dr. Baum

RECHTSVERBINDLICH:
Der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 10.10.1983 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Weisungen des Ministeriums des Innern ist der Bebauungsplan am 19.10.1983 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an ist der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgedruckte Gutschrift - Dienstprogramm - (Bsp. 10) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Wiesbaden, den 19.10.1983
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
(L.S.) ger. Luft
Vermessungsamt