

Exposition Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 S BauG

1. Auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Flächenstreifen sind 100 m² ein Baum und je 1 m² ein Strauch anzupflanzen und zu erhalten.
Es dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden.

2. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen aufgrund § 9 Abs. 4 BauG
§ 9 Abs. 4 BauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform
Im Gebiet mit eingeschossiger Bebauung sind Gattell-, Waln- oder Flachdächer möglich.
Bei zweigeschossiger Bebauung sind Gattell- oder Walndächer zulässig - auf Baugrundstücken auch Flachdächer.

1.2 Dachneigung
Bei zweigeschossiger Bebauung 20° - 30° Neigung.

1.3 Dachhöhe
Es ist grundsätzlich nur die Mindestdachhöhe, d. h. Mindestgeriffelung zum Kanal hin, zuzuführen.

2. Bärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke
(§ 11 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BBO)

Jeden seiner besonderen Lage und seines wertvollen Baumbestandes gelten für das Baugelbiet Südwestteil des Stadtkreises folgende zusätzliche Festsetzungen:

2.1 Die zu errichtenden Gebäude sind der vorhandenen Geländeform weitestgehend anzupassen.
Ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der Baugrenzlinie muß in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. Anschnitten können zugelassen werden.

2.2 Anteil der Begrünungsflächen

2.2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 Abs. 1 BBO, sind in dem in Ziffer 2.2.2 festgesetzten Mindestumfang stadtörtlich anzulegen und zu erhalten (Grünflächen).
Dabei müssen bei der Errichtung von Gebäuden die vorhandenen Bäume berücksichtigt werden. Auf den nicht überbauten Flächen sind sie zu erhalten oder durch die gleiche Art und Dichtung zu ersetzen. Ihre Standorte sind in einem Grünflächenplan für jedes Grundstück verbindlich festzulegen.
Mindestens ist jedoch je 250 m² Grundstücksfreifläche ein groß- oder kleinkroniger standortgerechter Laubbau zu erhalten und zu pflanzen. Erforderliche Stützmauern sind durch Strauchpflanzungen am Böschungfuß und durch überhängende Pflanzen auf der Krone zu begrünen.

2.2.2 Bestandteil der Grünfläche sind auch Windschutzpflanzungen und Einrichtungen zum Windschutz und Windschutzpflanzungen. Stellplätze und Anlagen sowie sonstige Anlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünfläche.

2.2.3 Der Anteil der Grünfläche an den Grundstücksfreiflächen beträgt im Allgemeinen mindestens 5/10.

2.3 Mänteln
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderen Gebäudeflucht (Verfahren) sind außen der Luftzutritt und Befahren stadtörtlich anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Befestigung der Grünflächen
Im Allgemeinen Wohngebiet sind 1/5 der Grünfläche mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je m² dieser Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

2.5 Herstellungsfrist
Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

2.6 Befestigung der Grundstücksfreiflächen
Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Menge dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserundurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

2.7 Stellplätze für Abfallbehälter
Die Müllentleerungsstellen sind an der von Müllfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege anzubringen.
Zur Aufnahme und zur Abschirmung der Müllbehälter sind ortsfeste Anlagen (Mauern, Büsche oder ähnliches) oder geeignete immergrüne Pflanzungen vorzusehen. Die Höhe der Abschirmung muß 40 cm über der Behälteroberkante liegen.

2.8 Grünungswidrigkeiten
2.8.1 Grünungswidrigkeit im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 30 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziff. 2.4 und 2.5 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist der Ziffer 2.5 nachkommt.

2.8.2 Die Grünungswidrigkeit kann gemäß § 11 Abs. 3 der Hess. Bauordnung mit einem Bußgeld geahndet werden.

4. 2. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der "Privaten Grünflächen - Naturgrün" (§ 9(1) Z. 20 BBauG)

2.1. Der auf der "Privaten Grünfläche" vorhandene Baumbestand, sowie Unterwuchs und Bodenbedeckung sind zu erhalten.
Die Bodenbedeckung darf nicht mechanisch verändert oder chemisch beeinflusst werden.

2.1.1. Die Lagerung von Material jeglicher Art ist nicht erlaubt.

2.1.2. Die Versiegelung des Bodens mit Asphalt oder Beton ist nicht erlaubt; sie darf nur mit wasserundurchlässigen Baustoffen hergestellt werden und ist auf den unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

2.1.3. Bodenauffüllungen oder -abgrabungen sind nicht erlaubt.

2.2. Aufbauten innerhalb der festgesetzten Fläche sind nicht erlaubt.

2.3. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

2.4. Neuanpflanzungen bzw. Ergänzung abgestorbener Gehölze sind nur durch standortgemäße (potenzielle natürliche Vegetation) Bäume und Sträucher möglich.

HINWEISE

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund der früheren Fluchtlinien- oder Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Baugrunduntersuchung wird empfohlen, da verschüttete Steinbrüche vermutet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WS Kleingeländegebiet
 - WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - WR FAMILIE Überwiegend Familienheime (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 g BBauG)
 - WR max 2 WE Wohngebiete mit nicht mehr als 2 Wohnungen (hier im reinen Wohngebiet)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- III Zahl der Vollgeschosse (Z) Höchstgrenze z. B. III
 - III Zwingend z. B. III
 - GRZ 0,3 Grundflächenzahl z. B. GRZ 0,3
 - GFZ 0,6 Geschößflächenzahl z. B. GFZ 0,6
 - BMZ 0,7 Baumassenzahl z. B. BMZ 0,7

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- a offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - h abweichende Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Nur Hausgruppen zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze

4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- ZWECK Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERKÜRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE KRITISCHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
- Autobahnen oder autobahnähnliche Straßen
 - Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen

6. VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsflächen
 - Öffentliche Parkflächen
 - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - Straßenbegleitgrün

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN 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 VERSORGENSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- ZWECK Oberirdische Leitungen
 - ZWECK Unterirdische Leitungen (hier mit Fließleitung)

9. GRÜNFLÄCHEN
- ZWECK Grünflächen mit Zweckbestimmung

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

11. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- Flächen für Stellplätze mit Einfahrten
 - Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Einfahrten
 - Flächen für Garagen mit Einfahrten
 - Flächen für Gemeinschaftsgaragen mit Einfahrten (Die in (1) angegebene Anzahl ist verbindlich)
 - Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatrechtlichen Zwecken dienen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Gebietes der baul. Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

12. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- FLÄCHEN, DIE DEM NATUR- ODER LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGEN
 - Naturschutzgebiet
 - Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen

13. WEITERE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Eigentumsgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Mauer
 - Zaun
 - Bordkante usw.
 - Vorhandene Gebäude, z. B. 3geschossig
 - Geplante Gebäude (hierbei verbindlich) mit Haupttrichtung (verbindlich) und Wohneinheiten (verbindlich)
 - Satteldachform (z. B. Satteldach)
 - Dachneigung (z. B. 30°)
 - Erdschloß-Höhe über NN (z. B. 210,0)
 - Motoren der öffentl. Verkehrsmittel
 - Anschlußgrößen
 - Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen über NN (z. B. 145,5 m)
 - Höchstlinie
 - Geländehöhe
 - Zur und Ausfahrverbote
 - Bäume zu erhalten
 - Bäume zu pflanzen
 - Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Hyndorff Lt. Baudirektor
Schaff Lt. Baudirektor
Mrtw Baudirektor
Saff Vermessungsdirektor

DEZERNAT VIII

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG:
Beteiligung der Bürger gemäß § 2a BBauG in Form einer Bürgerversammlung am 26. Februar 1980

Wiesbaden, den 10. September 1982
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
i. A.

Hyndorff Lt. Baudirektor

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 5. Juli 1979 gem. § 2 (1) BBauG aufgestellt und am 31. Juli 1979 bekanntgemacht worden.
Der Vorentwurf wurde am 19/20. Februar 1981 Nr. 125 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Nr. 397
ortsüblich

Wiesbaden, den 10. September 1982
Der Magistrat
i. A.

Hyndorff Lt. Baudirektor

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung - Meinungsäußerung - vom 15. Dezember 1982 bis 17. Januar 1983 einschließlich öffentlich ausgelegten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 18. Januar 1983
Der Magistrat - Vermessungsamt
i. A.

Hyndorff 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 11. Mai 1983 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 13. Mai 1983
Der Magistrat
i. A.

(L.S.) gez.: Jacob

Oberbürgermeister

GENEHMIGT
durch Erlaß VC/21 61 d 04 15 / 10 83

Wiesbaden, den 08. September 1983
Der Hessische Minister des Innern
Im Auftrag
gez. Dr. Baum

RECHTSVERBINDLICH:
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 18. Okt. 1983 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 19. Okt. 1983 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav - Stresemann - Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 21. 10. 1983
Der Magistrat - Vermessungsamt
i. A.

(L.S.) gez. Luff

Vermessungsdirektor

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

ENTWURF

„Steinritz - Südwestteil“

in W. - Naurod

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. S. 2256/3617) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 ff.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hess. Bauordnung vom 31. Aug. 1976 (HBO).