

### Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Vorschriften gelten:

- 1.) Das Baugebiet ist entsprechend den im Plan dargestellten Merkmalen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden, soweit sie nicht vor Aufstellung des Planes bestanden, nicht zugelassen.
- 2.) Die in Plan dargestellten Baulinien und Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen sind bindend.
- 3.) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Gemäß § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.) Die vorgeschriebene Firstrichtung ergibt sich aus der im Plan eingetragenen Stellung der geplanten Gebäude.
- 5.) Die angegebene Geschoszahl gilt als Höchstgrenze. Dachgeschoßausbau ist zulässig.
- 6.) Die Sockelhöhe ergowärts darf, gemessen von O.K. gewachsenem Gelände bis J.K. Erdgeschoßfußboden des Gebäudes, 0,80 m nicht übersteigen.
- 7.) Als Dachform wird das Satteldach mit einer Neigung von ca. 30° vorgeschrieben. Gaupen sind nicht zulässig. Drenpel mit einer maximalen Höhe von 0,50 m sind erlaubt.
- 8.) Garagen dürfen auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche in einem Mindestabstand von 4 m zur Straßengrenze errichtet werden; die Grenzbebauung ist zulässig.

# Bebauungsplan - Textteil

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

### 1. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG i. V. mit § 22 (4) BauNVO)

In den Gebieten mit Gruppenbauweise (a) sind Gebäudezeilen mit zeitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Hausgruppen über 50 m Länge zulässig. Grenzabstand von Einzelgebäuden aber nur in Ausnahmefällen.

### 2. Anzahl der Wohnungen (§ 3 (4) BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

### 3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Haupttrichtung der geplanten Gebäude gilt auch für die Hauptfirstrichtung.

### 4. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) 25 a + b BBauG)

#### 4.1 Anpflanzen von Strüchern (Naturnahe Pflanzung)

Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf dem 3,0 m breiten Flurgehölzstreifen am Rande des Planungsbereiches zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Je m<sup>2</sup> ein Strauch der Straucharten wie:

ACER CAMPESTRE	(Feldahorn)
AMELANCHIER CARADENSIS	(Felsenbirne)
CARPINUS BETULUS	(Hainbuche)
CORNUS MAS	(Kornelkirsche)
CORNUS SANGUINEA	(Bluthartriegel)
CORYLUS AVELLANA	(Hasel)
ILEX AQUIFOLIUM	(Stechpalme)
LIGUSTRUM VULGARE "ATROVIRENS"	(immergrüner Liguster)
LONICERA XYLOSTEUM	(Rote Heckenkirsche)
PRUNUS AVIUM	(Vogelkirsche)
PRUNUS SPINOSA	(Schlehe)
PRUNUS CERASIFERA	(Kirschpflaume)
ROSA CANINA	(Hundsrose)
RHAMNUS CATHARTICA	(Kreuzdorn)
SALIX CAPREA	(Salweide)
SAMBUCUS RACEMOSA	(Roter Holunder)
VIBURNUM LANTANA	(Wolliger Schneeball)

#### 4.2 Anpflanzen von Bäumen

Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf dem 3,0 m breiten Flurgehölzstreifen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:  
Entlang der Bebauung je angefangene 20 m Grundstückslänge ein großkroniger Laubbäum der Baumarten wie:

ACER PLATANOIDES	(Spitzahorn)
ACER PSEUDOPLATANUS	(Bergahorn)
PRUNUS AVIUM	(Vogelkirsche)
QUERCUS ROBUR	(Stieleiche)
QUERCUS SESSILIFLORA	(Traubeneiche)
TILIA CORDATA	(Winterlinde)

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

ACER NEGUNDO	(Eschenahorn)
ALNUS INCANA	(Grauerle)
BETULA VERRUCOSA	(Weißbirke)
SORBUS AUCUPARIA	(Eberesche)

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

### 5. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) 2 BBauG i. V. mit § 16 (3) BauNVO)

5.1 Es ist grundsätzlich nur die Mindestsockelhöhe gestattet, die sich aus den erschließungstechnischen und stadtgestalterischen Anforderungen ergibt. Detaillierte Festlegungen zur Höhenlage der einzelnen Gebäude werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

5.2 Die Geschoßebenen sind entsprechend dem Geländeverlauf anzuordnen; größeren Höhenunterschieden ist durch versetzte Geschoßebenen Rechnung zu tragen.

5.3 Die Außenwände eingeschossiger Gebäude dürfen an den Traufseiten eine mittlere Höhe von 4,00 m über Gelände (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Flucht mit der Dachhaut) nicht überschreiten.

### 6. Ermittlung der Geschoßflächen (§ 9 (1) 1 BBauG i. V. mit § 12 und § 21 a BauNVO)

Die in das Erdgeschoß von Gebäuden eingebauten Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächen unberücksichtigt.

### B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz (BBauG) und nach § 118 Nass. Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von Auf. Landesrecht beruhenden Regelungen in den BauNVO vom 29.01.1977.

#### 1. Dachgestaltung

Bei Wohngebieten sind, mit Ausnahme von Garagen, nur Sattel- und Walmdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung zulässig.

#### 2. Garagen

Garagen dürfen entlang der Grundstücksgrenze nicht länger als 7 m sein. Sie können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

#### 3. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 (1) HBO sind in dem in Absatz 3.3 festgelegten Mindestumfang ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begründende Fläche).

3.2 Bestandteil der zu begründenden Flächen sind auch Kinderspielflächen und Einrichtungen zum Mäschetrocknen und Teppichklappen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Teil der begründeten Fläche.

3.3 Der Anteil der zu begründenden Fläche von der nicht überbauten Fläche beträgt:

im Reinen Wohngebiet mindestens 6/10.

im Allgem. Wohngebiet mindestens 5/10.

3.4 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen. Im Bereich der Vorgärten können Stellplätze, soweit sie im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind, für Pkw nicht zugelassen werden.

#### 3.5 Bepflanzung der sonstigen zu begründenden Flächen

Für jede angefangene 500 m<sup>2</sup> zu begründender Flächen ist mindestens ein großkroniger Laubbäum der Baumarten wie:

ALNUS PSEUDOPLATANUS	(Bergahorn)
ACER PLATANOIDES	(Spitzahorn)
TILIA PALLIDA	(Kaiserlinde)

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder ein kleinkroniger Laubbäum der Baumarten wie:

SORBUS AUCUPARIA	(Eberesche)
ALNUS INCANA	(Grauerle)
ACER NEGUNDO	(Eschenahorn)
BETULA VERRUCOSA	(Weißbirke)

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

#### 3.6 Strauchpflanzung

1/5 der zu begründenden Fläche ist mit standortgerechten und naturnahen Strüchern zu bepflanzen. Je m<sup>2</sup> der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Es wird empfohlen, u. a. auch Bienenfutterpflanzen wie Buddlejia davidii (Schmetterlingsstrauch) zu pflanzen.

#### 3.7 Herstellungspflicht

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

Geplante textliche Festsetzungen  
des Bebauungsplanentwurfes  
Oberhalb des Hopfengartens  
- Furingen (2) Blm.

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

3.9 Stellplätze für Abfallbehälter  
Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. Ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11, Abs. 1 der "Ortsatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 zu beachten.

#### 4. Einfriedung der Grundstücke

4.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 0,90 m in der Mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen maximal 1,90 m hoch sein.

4.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis 1,90 m Höhe zulässig.

4.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

4.4 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

#### 5. Brennstoffe

Zum Schutz vor Staub, Rauch und Russ ist der Einbau von Zusatzheizungen, die mit Holz, Kohle oder Öl betrieben werden, nicht zugelassen.

#### 6. Dachgauben und Dacheinschnitte

6.1 Die Gauben einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,60 m.

6.2 Dacheinschnitte und Dachloggien sind je Dachteilstfläche bis zu einer Breite von 30 % der Dachlänge und einer Tiefe von 40 % der Dachtiefe zulässig. Die Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

6.3 Die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mindestens 2 m waagrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen entfernt sein.

#### C. Hinweise

##### 1. Herankung von Wänden und Rankgerüsten

Wände und Rankgerüste sollten mit folgenden Rankpflanzen begrünt werden:

ARISTOLOCHIA DURIOR	- Pfeifenwinde
CLEMATIS FORMEN + ARTEN	- Waldrebe
HEDERA HELIX	- Efeu
LONICERA-ARTEN	- Gelbblatt
PARTHENOCESSUS-ARTEN	- Wilder Wein
POLYGONUM AUBERTII	- Schlingenknöterich

##### 2. Schutz besonderer Lebensräume

Im übrigen wird auf § 23 MHNatG verwiesen, wo es im Sinne dieses Gesetzes u. a. verboten ist, ohne vernünftigen Grund

- Hecken, Gebüsche, Röhrichtbestände oder die Bodendecke auf Feldrainen oder Kegerändern abzubauen und Stoffe dort auszubringen, die die Pflanzen- oder Tierwelt erheblich beeinträchtigen;

- landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

3. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gemäß "Ortsatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 26.07.1978 (Baumschutzsatzung)" wird besonders hingewiesen.

4. Bei Gebäuden, die über einer Geländehöhe von 255 m ü. NN errichtet werden, ist eine gesicherte Wasserversorgung im Dachraum nur möglich, wenn den Angaben der ESWE entsprechend Druckerhöhungsanlagen in die hauseigenen Wasserleitungen eingebaut werden.