

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 seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Hausgruppen über 50 m Länge zulässig, Grenzanbau von Einzelgebäuden aber nur im 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 Hauptrichtung der geplanten Gebäude gilt auch für die Hauptfistrichtung.

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

4.1 Anpflanzen von Sträuchern (Naturnahe Pflanzung)

Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf dem 3,5 bzw. 5,0 breiten Flurgehölzstreifen am Rande des Planungsbereiches zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Je m² ein Strauch der Straucharten wie:

ACER CAMPESTRE	(Feldahorn)
AMELANCHIER CANADENSIS	(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)

Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf dem 3,5 bzw 50 breiten Flurgehölzstreifen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Entlang der Bebauung je angefangene 20 m Grundstückslänge ein großkroniger Laubbaum 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 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

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 begrünende Fläche).
- 3.2 Bestandteil der zu begründenden Fläche sind auch Kinderspielflächen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Teil der begrünenden Fläche.
- 3.3 Der Anteil der zu begrünenden 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 begrünenden Flächen

Für jede angefangene 500 m² zu begrünender Flächen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

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

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder
ein kleinkroniger Laubbaum 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 Sträuchern zu bepflanzen. Je m² der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Es wird empfohlen, u. a. auch Bienenfutterpflanzen wie *Buddleia 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.

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 Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune u. d.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großbraummülltonnen 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 "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 zu beachten.

4. Linfrriedung der Grundstücke

S.5

- 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. Dachgaupen und Dacheinschnitte

- 6.1 Die Gaupen 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 Dachteilfläche 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 Dachgaupen und Dacheinschnitten müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mindestens 2 m, waagrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein.

1. Berankung 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	- Geißblatt
PARTHENOCESSUS-ARTEN	- wilder Wein
POLYGONUM AUERTII	- Schlingenknoterich

2. Schutz besonderer Lebensräume

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

- Hecken, Gebüsch, Röhrichtbestände oder die Bodendecke auf Feldrainen oder Wegeändern abzubrennen und Stoffe dort auszubringen, die die Pflanzen- oder Tierwelt erheblich beeinträchtigen;

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

3. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gemäß "Ortssatzung 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.