TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachformen und Dachneigungen

Bei zweigeschossigen Wohngebäuden im WA und WR-Gebiet sind nur Satteldächer mit 20 Grad - 30 Grad Neigung zulässig.

Bei eingeschossigen Wohngebäuden im WA und WR-Gebiet sind Sattel- und Walmdächer mit 20 Grad - 35 Grad Neigung zulässig.

Für das Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke wird als Dachform Flachdach vorgeschrieben. Eine andere Dachform kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe es erfordern.

Ausnahmen von 1.1 und 1.2 können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe es erfordern und sichergestellt ist, daß mindestens drei unmittelbar aneinander grenzende Grundstücke mit Wohngebäuden gleicher Dachform und Dachneigung bebaut werden.

Dachgauben

Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig. Die Gauben einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge bedecken. Ihre Höhe darf $\frac{1}{4}$ der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die Seitenwände von Dachgauben müssen von Giebeln und Graten mindestens 2,50 m, von Dachkehlen mindestens 1,50 m, waagrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein. Die Ansichtsfläche der Dachgaube ist als Fenster herzustellen. Austritte von Dachgauben, sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind unzulässig.

Drempel (Kniestöcke)

Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Drempel nicht zulässig. Die Ausbildung eines Drempels bis maximal 0,80 m Höhe bei Gebäuderücksprüngen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Länge der zurückspringenden Wand nicht mehr als $1/8$ der Summe der Außenwandlängen des betreffenden Gebäudes beträgt.

Bei eingeschossigen Wohngebäuden sind Drempel bis 0,80 m Höhe zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschosdecke und der Dachhaut.

Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente (die Einfriedung gilt dann als geschlossen, wenn der Anteil der Öffnungen an der Gesamtfläche weniger als 50 % beträgt) dürfen nicht mehr als 0,40 m hoch sein. Lebende Hecken bis 90 cm Höhe sind zulässig.

Innerhalb der einzelnen Hausgruppen (Reihenhauszeile, Einzelhäuser in der gleichen Straße) sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten.

5. Lärmschutzanlage in der öffentlichen Grünfläche

5.1 Lärmschutzwall

Entlang der L 3028 und der Grenze zwischen Baugebiet und öffentlicher Grünfläche ist ein Lärmschutzwall nach den Regeln des Landschaftsbaues (Aufbau und Profilierung) herzustellen. Er ist 2,00 m hoch auszubilden, Böschungsverhältnis 1 : 2 mit S-förmigen Böschungen und fußseitigen Mulden. Der festgesetzte Lärmschutzwall ist zur Erreichung eines hohen Lärminderungswertes mit nachfolgenden Baum- und Straucharten zu bepflanzen und zu unterhalten.

5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Fläche der Lärmschutzanlage. Gemäß § 9 (1) 24 u. 25 BBauG.

- 5.2.1 Je 100 m² ein Baum der Baumarten: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Tilia platyphyllos (Sommerlinde) oder Quercus robur (Stieleiche) mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

5.2.2 Je m² ein Strauch der Straucharten: Alnus incana (Grauerle), Cornus sanguinea (Bluthartriegel), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Ligustrum vulgare "Atrovirens" (immergrüner Liguster), Rosa multiflora (vielblütige Rose - Wildform).

Hinweise:

1. Schutz gegen den Fluglärm

Dieses Wohngebiet liegt in der Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim. Obwohl der Flugbetrieb seit einiger Zeit ruht, muß - solange der Flugplatz und die dafür erlassenen Bestimmungen nicht aufgehoben sind - damit gerechnet werden, daß eines Tages wieder Fluglärm entsteht. Deshalb wird den Bauherren empfohlen, vorsorglich Schallschutzmaßnahmen für den Bau von Wohnhäusern vorzusehen. Dabei sind die Schallschutzanforderungen unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu erfüllen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Die maximale Bauhöhe beträgt hier 153,3 m über NN. Wird diese Bauhöhe überschritten, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 12 (3) 1 a LuftVG).

Die Höhenbegrenzungen gelten sinngemäß auch für Bäume, Freileitungen, Masten u.a. (§ 15 (1,2) LuftVG). Die Zustimmung erteilt die Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtsbehörde.

3. Wasserschutzgebiet.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage der ehemaligen Gemeinde Delkenheim und zwar innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III A).

Die vom Regierungspräsidenten in Darmstadt dazu erlassene Schutzverordnung vom 25.09.1972 ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 45 auf den Seiten 1896 bis 1899 abgedruckt.

4. Für das Baugrundstück für Gemeinbedarf wird in Bezug auf die Dachform und Dachneigung keine Festsetzung getroffen.
5. Auf geltende Bausatzungen gemäß § 118 HBO der Landeshauptstadt Wiesbaden wird verwiesen.

SATZUNGSTEIL

gemäß Hessischer Bauordnung in Verbindung mit dem Erlaß des Hessischen Minister des Innern

Aufgrund des § 1 der "Verordnung vom 28. Januar 1977, über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan", werden gemäß der §§ 9 (4) BBauG und 118 Abs. 4, Sätze 1 und 3 HBO vom 31.8.76 (GVBl. I S. 339) folgende Regelungen für die gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Links dem Mainzer Weg und Seegewann" in Delkenheim getroffen.

Es wird folgendes festgesetzt:

§ 1

Anteil der Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Links dem Mainzer Weg und Seegewann", 1. Änderung in Wiesbaden-Delkenheim.

- (1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO) sind in dem in Abs. 3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Grünfläche).
- (2) Bestandteil der Grünfläche sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garage, sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünfläche.
- (3) Der Anteil der Grünfläche an der Grundstücksfreifläche beträgt:
 - (3.1) Im Reinen Wohngebiet **mindestens 6/10**
 - (3.2) Im Allgemeinen Wohngebiet **mindestens 5/10**

§ 2

Vorgärten:

- (1) Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Die Herstellung von Stellplätzen und Garagen im Vorgartenbereich ist nicht gestattet. Bei offener Bauweise können Ausnahmen zugelassen werden, wenn es die Gelände- verhältnisse oder die städtebauliche Situation, unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange, rechtfertigen.

§ 3

Bepflanzung der Grünflächen:

- (1) Für jede angefangenen 300 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten.
- (2) Im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind 1/5 der Grünfläche mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je m² der Fläche nach Abs. 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 4

Herstellungsfrist

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

§ 5

Befestigung der Grundstücksfreiflächen:

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist 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.

§ 6

Stellplätze für Abfallbehälter:

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o.ä.) oder 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 Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 24.12.1974 zu beachten.

§ 7

Lagerplätze:

Die Grundstücksgrenzen von Lagerplätzen sind in einer Mindestbreite von 1 m mit heimischen Schutzgehölzen abzapflanzen und dauernd zu unterhalten (mindestens 1 Pflanze je m²). Zusätzlich ist je angefangene 500 m² ein Baum zu pflanzen.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten:

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach §§ 3, 6 und 7 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist des § 4 nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 113 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung mit einem Bußgeld geahndet werden.

Die in diesem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen sind hiermit aufgehoben.