

Stand: __.04.1992

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BauGB)
=====

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - 1.1 Im "Reinen Wohngebiet" (WR) mit zweigeschossiger Bebauung nordöstlich der Föhrer Straße sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).
 - 1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2. Garagen (§ 12 und 21 a BauNVO)
Die in das Erdgeschoß von Gebäuden eingebauten Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächen unberücksichtigt.
3. Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - 3.1 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) können bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.
 - 3.2 Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. Hinzurechnung von Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen zu den Baugrundstücken für den Geschoßwohnungsbau (§ 21a Abs.2 und 5 BauNVO)
 - 4.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des (§ 19 (3) BauNVO) sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Ziff. 22 BauGB hinzuzurechnen.
 - 4.2 Bei Grundstücken mit festgesetzten Tiefgaragen kann die GRZ, soweit es städtebaulich vertretbar ist, bis zur Kappungsgrenze von 0,8 in Anspruch genommen werden (§ 19 (4) 3 BauNVO). Für Bauteile über Erdgleiche ist die festgesetzte GRZ zwingend einzuhalten.
 - 4.3 Die zulässige Geschoßfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
 - 4.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke sind die jeweiligen Flächenanteile an Privatwegen, die im Baugebiet liegen, mitzurechnen (§ 19 (3) BauNVO).

- 4.5 Die privaten Parkflächen im Straßenraum (anteilige Grundstücksflächen) bleiben bei der Berechnung der GRZ außer Betracht.

5. Höhenlage - baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Höhenlage der Erschließungsfläche abzustimmen.

6. Geschoßweise Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Auf der zwischen Borkumer Straße und Föhrer Straße als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzten Fläche sind im Sockelgeschoß nur Läden, wohnbezogene Dienstleistungen und Restaurants sowie die dazugehörigen Nebenräume zulässig.

7. Sozialer Wohnungsbau (§ 9 (1) 7 BauGB)

In dem geplanten neuen Wohngebiet sollen überwiegend im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues, Geschoßwohnungsbau errichtet werden. Geplant ist eine Wohnungsmenge von 85 % Geschoßwohnungsbau zu 15 % Reihen- oder Doppelhausbau.

8. Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostationen)

Die für das Neubaugebiet erforderlichen Trafostationen sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (Stadwerke Wiesbaden) in Verbindung mit den baulichen Anlagen (Gebäude oder zulässige Nebenanlagen) an den geplanten Stichstraßen zu errichten.

9. Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen
Soweit der Bebauungsplan Stellplätze außerhalb des Hauptbaukörpers vorsieht, ist die Errichtung von Garagen unzulässig. Genehmigt werden können offene Carports.

10. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)

- 10.1 Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge oder als wassergebundene Decke wasserdurchlässig auszubauen.

- 10.2 Mindestens alle 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer Baumscheibe von 6 - 12 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit einheimischen Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Es sind Bäume der Arten wie:

Großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm:

Spitzahorn	- Acer Platanoides
Traubeneiche	- Quercus Petraea
Stieleiche	- Quercus Robur
Holländische Linde	- Tilia Intermedia
Kaiserlinde	- Tilia Pallida

Kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm:

Apfeldorn	- Crataegus X 'Carrierei'
Pflaumendorn	- Crataegus Prunifolia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus Intermedia
Zierapfel	- Malus Spec.

zu pflanzen.

- 10.3 Die Straßen sowie die Busspur sind versiegelt auszubauen. Die Busspur darf im Einrichtungsverkehr eine Breite von 3,50 m sowie im Zweirichtungsverkehr 6,50 m nicht überschreiten. Sammel- und Anliegersammelstraße mit Busbegrenzung dürfen eine Breite von 6,50 m, reine Anliegersammelstraßen eine Breite von 5,50 m nicht überschreiten.
- 10.4 Fuß- und Radwege, mit Ausnahme der straßenbegleitenden, sind versickerungsfähig auszubauen. Die max. Breite darf 3,25 m nicht überschreiten.
- 10.5 Reine Wirtschafts- und Fußwege dürfen eine max. Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind unversiegelt (Hauptwegeverbindungen als wassergebundene Decke, Nebenverbindungen als Graswege) auszubauen und beidseitige mit mindestens 0.5 m breiten Krautstreifen auszubilden. Vorhandene Wirtschaftswege sind als Graswege zu erhalten. Krautsäume sind max. zweimal pro Jahr, nicht vor Juli zu mähen. Das Schnittgut ist nach Abtrocknung abzufahren.
- 10.6 Zwischen den Baublöcken, im Wechsel mit den Stichstraßen bzw. im Wechsel zwischen Busspur und der Föhrer Straße sind private Fußwege herzustellen, die der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden. Sie sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.

/4

11. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Öffentliche Grünflächen

- 11.1.1 Die öffentliche Grünfläche entlang der Bustrasse ist mit Sitz- und Ruhebereichen, Pergolen, Freiluftschach sowie Brunnen zu gestalten. Natürliche Baustoffe, wie Holz und Stein sind zu verwenden.

11.1.2 Die öffentliche Grünfläche entlang der Bustrasse ist extensiv zu pflegen. In den intensiver genutzten Bereichen sind Rasenflächen zulässig, ansonsten sind Wiesen anzulegen. Die südwestlich entlang der Bustrasse verlaufenden öffentlichen Grünflächen sind auf 40% der Fläche mit standortgerechten naturnahen Sträuchern zu bepflanzen. Je qm der im vorherigen Satz bezeichneten Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Die nordöstlich entlang der Bustrasse verlaufenden öffentlichen Grünflächen sind auf 20% der Fläche mit standortgerechten naturnahen Sträuchern zu bepflanzen. Je qm der im vorherigen Satz bezeichneten Flächen ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

Alle unter 13.1.2 genannten öffentlichen Grünflächen sind mit Pflanzen der folgenden Arten zu bepflanzen:

Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm:

Spitzahorn	- Acer Platanoides
Bergahorn	- Acer Pseudoplatanus
Buche	- Fagus Sylvatica
Hainbuche	- Carpinus Betulus
Traubeneiche	- Quercus Petraea
Stieleiche	- Quercus Robur
Vogelkirsche	- Prunus Avium

Sträucher:

Bluthartriegel	- Cornus Sanguinea
Hasel	- Corylus Avellana
Liguster	- Ligustrum Vulgare
Schlehe	- Prunus Spinosa
Feldahorn	- Acer Campestre
Hundsrose	- Rosa Canina
Pfaffenhütchen	- Euonymus Europaeus
Wolliger Schneeball	- Viburnum Lantana
Weißdorn-Arten	- Crataegus Spec.

Daneben können bis zu 20 % der folgenden Arten verwendet werden:

Sträucher:

Sommerflieger	- Buddleia Davidii
Kornelkirsche	- Cornus Mas
Heckenkirsche	- Lonicera Xylosteum
Flieger	- Syringa Vulgaris
Salweide	- Salix Caprea
Mahonie	- Mahonia Aquifolium
Spierstrauch	- Spiraea In Arten
Rosen	- Rosa In Arten
Brombeere	- Rubus Fruticosus
Alpenjohannisbeere	- Ribes Alpinum

11.1.3 Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

12. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB).

12.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dacheinschnitte ist über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf dem Grundstück zu errichtenden, Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten oder auf dem Grundstück zu versickern. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen hat mindestens 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche zu betragen.

12.2 Entnahme von Wasser als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist aus den Zisternen bzw. Rückhaltebecken zulässig.

12.3 Für die Errichtung o.a. Anlagen ist ein baurechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Von § 3 (Befreiung von Anschlußzwang) der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden kann, nach Prüfung des Antrages auf Errichtung einer Zisterne bzw. Rückhalteanlage durch das jeweils zuständige Amt Gebrauch gemacht werden. Für den Bau einer Versickerungsanlage ist die Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

12.4 Die Errichtung von Zisternen bzw. Rückhaltebecken darf bei der Bemessung der öffentlichen Entwässerungsanlagen nicht mengenreduzierend in Ansatz gebracht werden.

13. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, 25 a und b BauGB)

13.1 Die im Plan dargestellten Anpflanzungen sind entsprechend der jeweiligen Artenliste herzustellen und zu unterhalten.

13.2 Abgestorbene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Neu-anpflanzungen bzw. Ergänzungen abgestorbener Gehölze sind nur durch standortgemäße Bäume und Sträucher möglich. Die Neu-anpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sollen naturnah erfolgen.

13.3 Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des 'Bund Deutscher Baumschulen (BdB) e. V.' entsprechen und mindestens zweimal verpflanzt sein. Die Sträucher sollten eine Mindestgröße von 80 cm haben, Junggehölze als ein- bis zweijährige Sämlinge.

13.4 Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

mindestens je 100 qm Pflanzfläche 1 Laubbaum (auch Obstbaum)

mindestens je 1 qm Pflanzfläche 1 Strauch

mindestens je 1 qm Pflanzfläche 3 - 4 Junggehölze.

- 13.5 Die Fläche Ecke Föhrer Straße/Wachsacker Straße ist mit Gehölzen nach 13.4 zu bepflanzen.
- 13.6 Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden: der Bodencharakter ist nicht zu verändern. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig.
- 13.7 Mindestens 80 % der Neuanpflanzungen müssen einheimische Pflanzen sein. Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtpflanzung soll nicht mehr als 10 % betragen.
- 13.8 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Arten wie:

Bäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm:

Spitzahorn	- Acer Platanoides
Bergahorn	- Acer Pseudoplatanus
Buche	- Fagus Sylvatica
Hainbuche	- Carpinus Betulus
Traubeneiche	- Quercus Petraea
Stieleiche	- Quercus Robur
Vogelkirsche	- Prunus Avium

Sträucher:

Bluthartriegel	- Cornus Sanguinea
Hasel	- Corylus Avellana
Liguster	- Ligustrum Vulgare
Schlehe	- Prunus Spinosa
Feldahorn	- Acer Campestre
Hundsrose	- Rosa Canina
Pfaffenhütchen	- Euonymus Europaeus
Wolliger Schneeball	- Viburnum Lantana
Weißdorn-Arten	- Crataegus Spec

zu bepflanzen. Je Quadratmeter der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Innerhalb der Kernzone sind Bäume, in der Mantelzone Sträucher, anzupflanzen. Entlang des Gehölzrandes, der ausgebuchtet anzulegen ist, ist ein 3 m breiter Krautsaum zu entwickeln und zu erhalten.

- 13.9 Im "Reinen Wohngebiet" mit Geschoßbauten und im "Allgemeinen Wohngebiet" sind entlang der Planwege, die in Nordwest-/Südostrichtung verlaufen, südwestlich angrenzend 10 - 15 m breite Streifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. 40% der Fläche dieser Streifen sind mit standortgerechten naturnahen Sträuchern zu bepflanzen. Je qm der Fläche im vorigen Satz ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten, und zwar Sträucher der Arten wie:

Bluthartriegel
Hasel
Liguster
Schlehe
Feldahorn
Hundsrose
Pfaffenhütchen
Wolliger Schneeball
Weißdorn-Arten

- Cornus Sanguinea
- Corylus Avellana
- Ligustrum Vulgare
- Prunus Spinosa
- Acer Campestre
- Rosa Canina
- Euonymus Europaeus
- Viburnum Lantana
- Crataegus Spec

Daneben können bis zu 20% der folgenden Arten verwendet werden:

Sträucher:

Sommerflieder
Kornelkirsche
Heckenkirsche
Flieder
Salweide
Mahonie
Spierstrauch
Rosen
Brombeere
Alpenjohannisbeere

- Buddleia Davidii
- Cornus mas
- Lonicera Xylosteum
- Syringa Vulgaris
- Salix Caprea
- Mahonia Aquifolium
- Spiraea in Arten
- Rosa in Arten
- Rubus Fruticosus
- Ribes Alpinum

An Bäumen sollen die folgenden Arten mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm gepflanzt werden:

Spitzahorn
Bergahorn
Buche
Hainbuche
Traubeneiche
Stieleiche
Vogelkirsche

- Acer Platanoides
- Acer Pseudoplatanus
- Fagus Sylvatica
- Carpinus Betulus
- Quercus Petraea
- Quercus Robur
- Prunus Avium

13.10 In allen Bereichen ist neben den angegebenen Arten das Anpflanzen von Obstbäumen zulässig:

An Obstbäumen werden folgende Sorten empfohlen:

Apfel	Brettacher, Goldparmäne, Klarapfel, Berlepsch, Winterrambour, Jakob Lebel, Bohnapfel, Schafsnase.
Birne	Bosc's Flaschenbirne, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Clapps Liebling.
Zwetschge	Hauszwetschge, Erfinger Frühzwetschge.
Mirabelle	Nancy-Mirabelle.
Kirsche	Haumüller, Hedelfinger, Riesenkirsche, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer.
Quitte	Portugiesische Birnenquitte.

- 13.11 Für die Bepflanzung der Straßen und Parkplätze sind folgende Arten zu verwenden:

Großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm (Bustrasse):

Spitzahorn	- Acer Plantanoides
Traubeneiche	- Quercus Petraea
Stieleiche	- Quercus Robur
Holländische Linde	- Tilia Intermedia
Kaiserlinde	- Tilia Pallida

Kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (in den Stichstraßen)

Apfeldorn	- Crataegus X' Carrierei'
Pflaumendorn	- Crataegus Prunifolia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus Intermedia
Zierapfel	- Malus Spec

- 13.12 Sämtliche Spielplätze sind mit Bäumen zu überstellen und mit Sträuchern (gemäß Ziffer B 8.2 des Textteils) locker einzubinden. Auf und in der Nähe des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

- B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4
=====
BauGB und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung
=====
über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
=====

1. Gebäudesockel

Gebäudesockel (Untergeschosse) dürfen an jeder Stelle der Gebäude nicht höher als 0,30 m aus dem anstehenden Gelände herausragen. Ausnahmen sind bei Hanglagen zulässig, hier darf die Sockelhöhe max. 1,40 m betragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zwischen der Borkumer Straße und der Föhrer Straße darf die Sockelhöhe max. eine Geschosshöhe erreichen. Es darf jedoch dadurch kein durchgehendes Vollgeschoß nach § 2 (4) HBO entstehen.

2. Anordnung der Geschossebenen

Die Geschossebenen sind entsprechend des Geländeverlaufs anzuordnen; größeren Höhenunterschieden ist durch versetzte Geschossebenen Rechnung zu tragen.

3. Geländeneigung

Durch Geländeneigung bedingte Höhenversprünge innerhalb von Baukörpern sollen über den/die Baukörper gleichmäßig verteilt werden.

4. Dachausbildung

- 4.1 Gebäude mit einem Sattel- oder Walmdach müssen eine Dachneigung von 35 bis 42 Grad erhalten; dabei sind die Dachneigungen innerhalb einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen.

Entlang der Bustrasse sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.

- 4.2 Die Dacheindeckung darf nur aus natürlichen Materialien oder aus eingefärbten künstlichen Dachplatten in den der landschaftlichen Situation angepaßten Farbtönen braun, braunrot und schiefergrau ausgeführt werden. (§ 118 Abs. 1.1 HBO)
- 4.3 Innerhalb einer Gebäudegruppe (jeweils sowohl Wohngebäude wie Garagen) sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 4.4 Ausgebaute Dächer können mit einem Kniestock (Drempel) von max. 75 cm Höhe ausgeführt werden. (Zum Messen des Drempels: Es wird auf die Gestaltungssatzung vom 23.04.1979 verwiesen).
- 4.5 Gauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte zur Belichtung sind zulässig. Sie sollen in Größe und Ausführung innerhalb der Baukörper einheitlich gestaltet sein und dürfen den First nicht durchbrechen.
- 4.6 Gebäudevorsprünge, Erker und Fassadeneinschnitte sind zulässig.
- 4.7 Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind flächendeckend zu begrünen. Die zu begründenden Dachflächen sollten für die Bepflanzung eine Gesamtaufbauhöhe von mindestens 15 cm für Drainschicht, Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht ausweisen. Diese Maßnahmen dient zu Minimierung der Ausgleichsfläche und wird bei der Berechnung anerkannt.

5. Fassaden

- 5.1 Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten.
- 5.2 Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind bevorzugt zu verwenden; asbesthaltige Materialien sind ausgeschlossen, ebenso Materialien, die normalerweise der Dacheindeckung dienen.

- 5.3 Fensterlose Wandflächen über 20 qm Größe, Wände ohne Fenster, Brandwände und Hofmauern sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2 m. Es sind Pflanzen zu verwenden, der Arten wie:

für Südseiten	
Waldrebe	- Clematis Vitalba
Geißblatt	- Lonicera Var.
Wilder Wein	- Parthenocissus Quinquefolia
Selbstklimmender Wein	- Parthenocissus Tric. Veitchii
Knöterich	- Polygonum Aubertii
für Nordseiten	
Efeu	- Hedera Helix
Pfeifenwinde	- Aristolochis Durior

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Für die Versorgungsanschlüsse ist je Gebäude ein Anschlußraum erforderlich.
- 6.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in Tiefgaragen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6.3 Für die Geschößwohnungsbauten sind Tiefgaragen vorzusehen. In den Tiefgaragen sind die Stellplätze im Verhältnis 1:1 (WE/Stellplatz) nachzuweisen. Sollte aus städtebaulichen Gründen dieser Nachweis nicht möglich sein, kann im Einzelfall unter besonderen Auflagen befreit werden.

Festgesetzte private Stellplätze im Straßenraum bleiben in dieser Regelung unberücksichtigt.

6.4 Die Stellplätze für die Reihenhäuser innerhalb der Vorgärten können auch als berankte Carports mit Dachbegrünung angelegt worden.

6.5 Tiefgaragen sind unter den Wohnblöcken zu errichten.

6.6 Die Flächen auf den Tiefgaragen sind, bis auf die Zugänge, gärtnerisch anzulegen. Die Mindestschichthöhe für die Begrünung beträgt 60 cm. Zulässig sind: Mietergärten innerhalb der großen Innenhöfe, Pflanzflächen, Spielplätze, wassergebundene Decke. Die Zugänge dürfen gepflastert werden.

6.7 Innerhalb der Innenhöfe auf den Tiefgaragenflächen sind Pflanzen der folgenden Arten anzupflanzen:

Feldahorn	- Acer Campestre
Hainbuche	- Carpinus Betulus
Vogelbeere	- Sorbus Aucuparia
Pfaffenhütchen	- Euonymus Europaeus
Fingerstrauch	- Potentilla-Arten
Johannisbeere	- Ribes Alpinum
Spierstrauch	- Spirae-Arten
Flieder	- Syringa Vulgaris

Innerhalb der großen Höfe sind mindestens drei Bäume, innerhalb der kleinen mindestens zwei Bäume, sowie mindestens 20 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen

Im Bereich des Geschosßwohnungsbaus sind Einfriedungen unzulässig. Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen bei den Einfamilien- und Reihenhäusern 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 max. 1,50 m hoch sein.

7.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

7.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig, ebenso Einfriedungen mit gefährdenden oberem Abschluß, wie z. B. Pfeilspitzen.

7.4 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

8. Grundstücksfreiflächen

- 8.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 %, im reinen Wohngebiet mindestens 60 % der gemäß der Grundflächenzahl (§§ 17 + 19 BauNVO) nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Mindestens 20 % der Grünfläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Je Quadratmeter ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

- 8.2 Es wird besonders darauf hingewiesen, daß nach § 10 HBO grundsätzlich alle real nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, soweit sie nicht nachweislich für andere Nutzungen erforderlich sind.

- 8.3 Bestandteil der Grünfläche sind neben den Kinderspielflächen auch Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Teil der Grünfläche.

8.4 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind, außer den Zugängen, Zufahrten, ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubgehölze der Arten wie:

Bäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm:

Spitzahorn	- Acer Platanoides
Bergahorn	- Acer Pseudoplatanus
Buche	- Fagus Sylvatica
Hainbuche	- Carpinus Betulus
Traubeneiche	- Quercus Petraea
Stieleiche	- Quercus Robur
Vogelkirsche	- Prunus Avium
Holländische Linde	- Tilia Intermedia
Kaiserlinde	- Tilia Pallida

Kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm:

Apfeldorn	- Crataegus X' Carrierei'
Pflaumendorn	- Crataegus Prunifolia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus Intermedia
Zierapfel	- Malus Spec

Sträucher:

Bluthartriegel	- Cornus Sanguinea
Hasel	- Corylus Avellana
Liguster	- Ligustrum Vulgare
Schlehe	- Prunus Spinosa
Feldahorn	- Acer Campestre
Hundsrose	- Rosa Canina
Pfaffenhütchen	- Euonymus Europaeus
Wolliger Schneeball	- Viburnum Lantana
Weißdorn-Arten	- Crataegus Spec

zu pflanzen.

8.5 Herstellungspflicht

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden (§ 10 Abs. 1 HBO).

8.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 113, Abs. 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziffer B 9.2 und B 9.4 dieser textlichen Festsetzungen nicht innerhalb der Frist der Ziffer B 9.5 nachkommt.

8.7 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigungen von Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist (§ 10 Abs. 1 HBO). Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht. Folgende Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke):

- Pkw-Stellplätze
- Garagenzufahrten
- Spielplatzflächen
- öffentliche Wege, soweit nicht straßenbegleitende Bürgersteige
- Wege innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Wäschetrockenplätze

8.8 Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune u. ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen (z. B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) 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 Anlagen zu § 11 Abs. 1 der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 31.12.1984 zu beachten.

9. Innenhöfe; Kommunikationsbereich

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen innerhalb der Innenhöfe ist nicht zulässig. Die Erschließungsflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Zulässig ist die Anlage von Grill- und Sitzplätzen sowie Pergolen. Es sind natürliche Materialien wie Holz und Stein zu verwenden.

Die teilversiegelten Bereiche sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

10. Spielplätze

10.1 Die innerhalb der Wohnblöcke anzulegenden Kinderspielplätze für Kinder bis 5 Jahre sind als Wiese oder Spiel Landschaft mit natürlichen Materialien wie Sand, Holz und Stein zu gestalten. Es sind bevorzugt Holzspielgeräte zu verwenden.

10.2 Bei den Kinderspielplätzen im Bereich der Mehrfamilienhäuser, ist bei Bemessung der empfohlenen maximalen Entfernung von der Wohnung sowie der Mindestgröße, DIN 18034 'Spielplätze an Wohnanlagen' anzuwenden. Der Bauträger muß die Spielplätze entsprechend den Vorgaben anlegen und ordnungsgemäß pflegen.

11. Veränderung der Oberfläche

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 2,50 m Höhe zulässig. Ein 2,00 m breiter Geländestreifen entlang der Nachbargrenze muß in einer der natürlichen Geländeform angepaßten Lage bleiben. Ausnahmen, besonders zur Straße hin, können zugelassen werden.

Für alle Baumaßnahmen im gesamten Gelände gilt, daß der Erdaushub nach Möglichkeit nicht abgefahren werden darf.

Unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

12. Sicherung von Oberboden

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.

Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

Abgehobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

13. Das Baugebiet muß über ein Fernwärmenetz an das Heizkraftwerk angeschlossen werden.

C. Hinweise
=====

1. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen gemäß Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 27.06.1990 (Baumschutzsatzung), wird besonders hingewiesen.
2. Meldung von Bodendenkmälern. Bei Erdarbeiten zutage-kommende Bodendenkmäler sind nach § 29 Denkmalschutz-gesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalspflege Hessen, Schloß Biebrich, 6200 Wiesbaden, zu melden.
3. Baugrunduntersuchung wird empfohlen.
4. Ab einer Geländehöhe von 160 m über NN ist der Ein-bau von Trinkwasser-Druckanlagen bei Gebäuden mit mehr als 2 Geschossen vorzusehen.
5. Bei der Freiflächengestaltung ist der Freiflächenge-staltungsplan der Firma Götte und Partner zu berück-sichtigen.