

Dotzheim 1991/1

-2-

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (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 Planstraßen 344 und 1224, zwischen den Planstraßen 1224/1 und 3401/1 und der Ausgleichsfläche, sowie zwischen der Planstraße 3401/4 und der vorhandenen Bebauung 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 Geschosflächen 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 (Bauw) auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.
- 3.2 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (z) ist die Zeilenbauweise mit Hausgruppen zulässig. Es dürfen die inneren Häuser ohne Bauw und die äußeren Häuser (Eckhäuser) mit Bauw als Hausgruppen mit einer Gesamtlänge auch über 50 m errichtet werden.
- 3.3 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 Geschoswohnungsbau (§ 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 Die zulässige Geschosfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

- 4.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke sind die jeweiligen Flächenanteile an Privatwegen, die im Baugbiet liegen, mitzurechnen (§ 19 (3) BaunVO).
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 Planstraße 1224/2 und 1224/3 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, Geschoswohnungsbau errichtet werden. Geplant ist eine Wohnraummenge von 85 % Geschoswohnungsbau zu 15 % Reihen- oder Doppelhausbau.
- 8.1 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.
- 8.2 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die vorhandene Hauptwasserleitung in Verlängerung des Strassennühlweges entlang dem Nordwestrand des geplanten Neubaugebietes ist in einem Schutzstreifen von 4,0 m von Bebauung freizuhalten. Es dürfen außerdem keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher im Bereich des Schutzstreifens angepflanzt werden.
Bei vorgesehenen Geländeänderungen im Bereich des Wasserleitungs-Schutzstreifens ist eine max. Rohrüberdeckung bis 1,8 m, bei Geländeabtrag ein min. Rohrüberdeckung von 1,2 m einzuhalten.

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. Verkehrsf lächen, Verkehrsf lächen 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 den Planstraßen 1224 und 3401 sind private Fußwege herzustellen, die der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden. Sie sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.

10.7 Der Markt- und Festplatz ist mit einer wassergebundenen Decke auszubauen. Stellplätze sind nicht zulässig.

11. Ehemalige Mülldeponie

11.1 Die mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche der ehemaligen Mülldeponie ist durch einen 1,50 m hohen Zaun aus unummanteltem Maschendraht zu sichern. Der Zaun ist entweder innerhalb einer Abpflanzung zu führen oder zu beranken.

11.2 Vorsorge

Die baulichen Anlagen im "Reinen Wohngebiet" - begrenzt durch die Planstraßen 3401, 3401/4, die Bustrasse und den Wirtschaftsweg (entlang der Fläche für den Gemeinbedarf - Polizei) sind im Untergrund mit gasdichten Materialien abzudichten.

Die Kellerräume sind zusätzlich mit einer Zwangsventilation zu versehen.

Aufenthaltsräume sind in Kellern nicht zulässig.

12. Fahrrecht zugunsten der Bewohner des Hauses "Im Kreuzer 10"

Die Bewohner des Hauses "Im Kreuzer 10" erhalten zum Erreichen ihrer Garage ein Fahrrecht von der Planstraße 3401 über den Weg am Südwstrand des geplanten Baugebietes, beginnend an der Planstraße 3401/4 nach Südosten hin und über den Weg zwischen geplantem Baugebiet und dem Hausgrundstück "Im Kreuzer 10".

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

13.1 Öffentliche Grünflächen

13.1.1 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.

13.1.2 Die öffentliche Grünfläche entlang der Bustrasse ist intensiv 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 Strüchern 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 Strüchern zu bepflanzen. Je qm der im vorherigen Satz bezeichneten Fläche 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:

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

13.1.3 Die im Westen und im Osten an die geplante Bebauung angrenzenden privaten Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Für die Hecken- und Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Pflanzen der Arten wie:

Bäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe:

- 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 verwenden.

Statt Rasen sind Wiesen anzulegen. Entlang der Gehölzränder sind 2-3 m breite Krautsäume zu erhalten. Die Flächen sind 2x jährlich nicht vor Juli zu mähen. Das Mähgut ist nach Trocknung aufzunehmen und abzufahren.

13.1.4 Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

13.1.5 Öffentliche Grünfläche im Nordosten der Fläche für den Gemeinbedarf:

13.1.5.1 Im Bereich Bolzplatz und Kleinsportfeld ist die Errichtung von Bolzplatz, Tischtennisplatten, Skateboardbahn, Schutzhütte, Grillplatz, Bänken und Kleinsportfeldern zulässig. Natürliche Materialien wie Sand, Stein und Holz sind zu verwenden.

13.1.5.2 Die als Liegewiese ausgewiesene Fläche darf max. achtmal pro Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist nach Trocknung aufzunehmen und abzufahren. Für die Pflanzung der Gehölze ist die Pflanzliste wie unter 13.1.3 anzuwenden.

13.1.5.3 Der Schulgarten ist nach den Regeln des ökologischen Gartenbaus zu bewirtschaften. Der Einsatz von chem. Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine max. 1,50 m hohe Einfriedung aus grobmaschigem Maschendraht innerhalb der Pflanzungen ist zulässig. Eine Gerätehütte aus Holz kann errichtet werden.

13.1.6 Innerhalb des Straßenbegleitgrüns und des Pflanzstreifens für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Planstraße 3401 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, die geplanten Sträucher und Bäume anzupflanzen und zu pflegen. Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in einer Breite von mindestens 5,00 m anzulegen.

Die Pflanzungen sind nach Lärm- und Sichtschutzgesichtspunkten anzulegen. Je Quadratmeter der Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind Pflanzen der folgenden Arten zu pflanzen:

Obstbäume der folgenden Sorten:

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

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

Zusätzliche können die folgenden, besonders lärmindernden Arten verwendet werden:

Sommerlinde	- Tilia Platyphyllos
Winterlinde	- Tilia Cordata
Flieder	- Syringa Vulgaris
Holunder	- Sambucus Nigra

- 13.1.7 Die Friedhofsfläche ist bis zur Realisierung einer Friedhofsplanung als Extensivwiese einzusäen und einmal im Jahr (September) zu mähen. Das Schnittgut ist nach Abtrocknung abzufahren.
- 13.2 Private Grünflächen - Freizeitgärten
- 13.2.1 Je Garten kann eine nicht unterkellerte Schutzhütte aus Holz ohne Feuerstätte mit max. 15 cbm umbautem Raum, einschließlich Vordach errichtet werden. Seine Grundfläche darf einschließlich überdachter Terrasse 7 qm nicht überschreiten.
- 13.2.2 Die Hütte ist mit Satteldach zu errichten. Die Firsthöhe der Schutzhütte darf 2,50 m, ihre Dachneigung 20 Grad nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist in dunkelgrauem Farbton zu halten. Das Holz ist mit einem Imprägniermittel (braune Tönung) zu behandeln; Lackfarben sind nicht gestattet.
- 13.2.3 Kleingewächshäuser werden auf die max. Hüttengröße angerechnet.
- 13.2.4 Erforderliche Aborte (Trockenklo) sind zulässig.
- 13.2.5 Offene Einfriedungen der Gärten mit Zäunen und Toren aus Holzpfeosten mit Maschendraht oder geschnittene oder freiwachsende Hecken aus Feldahorn, Hainbuche, Immergrüner Liguster o. ä. einheimischen Gehölzen sind zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten.
- 13.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- 13.2.7 Befestigungen der Flächen sind unzulässig.
14. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB).
- 14.1 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 Straßkanal anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen hat mindestens 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche zu betragen.

- 14.2 Entnahme von Wasser als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist aus den Zisternen bzw. Rückhaltebecken zulässig.
- 14.3 Für die Errichtung o.ä. 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.
- 14.4 Die Errichtung von Zisternen bzw. Rückhaltebecken darf bei der Bemessung der öffentlichen Entwässerungsanlagen nicht mengenreduzierend in Ansatz gebracht werden.
15. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 15.1 Erhaltung und Neuanlage von Extensivwiesen
Der als Extensivwiese gekennzeichnete Bereich ist extensiv zu pflegen. Die Fläche ist zweimal jährlich (nicht vor Juli) zu mähen. Das Mähgut ist nach Trocknung aufzunehmen und abzufahren. Zu den Gehölzen hin ist ein 3 m breiter Krautsaum zu erhalten und nur alle 3 - 5 Jahre zu mähen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.
- 15.2 Sukzessionsfläche
Innerhalb des als Sukzessionsfläche gekennzeichneten Bereiches sind die baulichen Anlagen sowie die Zier- und standortfremden Gehölze zu entfernen. Es sind keine regelmäßigen Pflegemaßnahmen vorzusehen. Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.
- 15.3 Streuoobstwiese
Innerhalb der als Streuoobstwiese gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten. Eine Neuanpflanzung mit Hochstämmen lokaler Sorten (siehe Pflanzenliste) sind in Reihen vorzunehmen, so daß ein Bestand von mindestens 80 Obstbäumen pro ha gewährleistet ist. Der Baumbestand sowie die Wiese sind extensiv zu pflegen. Es ist max. zweimal pro Jahr eine Mahd nach dem 01.07. vorzusehen. Das Mähgut ist nach Abtrocknung zu entfernen. Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.

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	Hausmüller, Hedelfinger, Riesenkirsche, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer.
Quitte	Portugiesische Birnenquitte.

15.4 Erhalt und Anlage von Feldgehölzen mit Krautsaum
 Innerhalb der als Feldgehölze gekennzeichneten Bereiche sind standorttypische Gehölzbestände anzulegen und zu pflegen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und zu entwickeln.
 Die Feldgehölze dürfen nur aus Pflanzen 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

Sträucher:

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

bestehen. Sie müssen reich strukturiert sein. Die Kernzone ist mit Bäumen zu bilden. Bei größeren Feldholzinseln ist in der Kernzone auch die Anlage von Freir- und Feuchtfächen zulässig. Die Kernzone ist von der aus Sträuchern bestehenden Mantelzone umgeben. Im Anschluß an die Mantelzone folgt die krautreiche Saumzone. Die Übergänge zwischen den einzelnen Zonen dürfen nicht gradlinig, sondern müssen buchtenreich sein. Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.

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

16.1 Die im Plan dargestellten vorhandenen Pflanzungen sind fachgerecht zu erhalten, einschließlich der Obstbäume. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 mit einer Umzäunung vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

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

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

16.4 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.

16.5 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

16.6 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.

16.7 Mindestens 80 % der Neuanpflanzungen müssen einheimische Pflanzen sein. Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtpflanzung soll nicht mehr als 10 % betragen.

16.8 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.

16.9 Im zweigeschossigen "Reinen Wohngebiet", im Nordwesten und Südosten des geplanten Baugebietes ist entlang der Privatwege und um die Stellplätze herum eine mindestens 5 m breite Hecke aus Sträuchern und Bäumen anzulegen. Je Quadratmeter der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Der Baumanteil darf max. 10 % betragen. Die Arten der folgenden Pflanzenliste sind zu pflanzen:

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 X der folgenden Arten verwendet werden:

Sträucher:

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

16.10 Am Südwestrand des "Reinen Wohngebietes" entlang der Planstraße 3401 ist eine geschlossene Hecke aus Sträuchern und Bäumen als Lärm- und Sichtschutz anzulegen. Der Anteil der Bäume muß mindestens 25 X betragen. Die Arten der folgenden Pflanzenliste sind zu verwenden:

Bäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm:

- Spitzahorn - Acer Plantanoides
- 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 - Eonymus Europaeus
- Holliger Schneeball - Viburnum Lantana
- Weißdorn-Arten - Crataegus Spec

Zusätzlich können die folgenden, besonders lärmindernden Arten verwendet werden:

- Sommerlinde - Tilia Platyphyllos
- Winterlinde - Tilia Cordata
- Flieder - Syringa Vulgaris
- Holunder - Sambucus Nigra

16.11 Im "Reinen Wohngebiet" mit Geschosßbauten 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 am der Fläche im vorigen Satz ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten, und zwar Sträucher der Arten wie:

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

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

Sträucher:

- Sommerflieder - Buddleia Davidii
- Kornelkirsche - Cornus mas
- Heckenkirsche - Lonicera Xylosteum
- Flieder - Syringa Vulgaris
- Salweide - Salix Caprea
- Mahonie - Mahonia Aquifolium
- Spierstrauch - Spiraea in Arten
- Rosen - Rosa in Arten
- Brombeere - Rubus Fruticosus
- Alpenjohannisbeere - Ribes Alpinum

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

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

- 16.12 Im "Reinen Wohngebiet" an der Planstraße 344 ist entlang der der öffentlichen Grünfläche die an die Bustrasse grenzt ein ca. 10 m breiter Streifen zu bepflanzen. Das Maß der Bepflanzung ist an das Maß für die öffentliche Grünfläche (siehe Ziffer 13.1.2) anzupassen.
- 16.13 Die Rückfronten der privaten Hausgärten, welche direkt an die freie Landschaft angrenzen, sind durch eine mindestens 5 m breite Hecke mit einheimischen Strüchern anzupflanzen.
- 16.14 In allen Bereichen ist neben den angegebenen Arten das Anpflanzen von Obstbäumen entsprechend Ziffer 15.3 zulässig.
- 16.15 Für die Bepflanzung der Straßen und Parkplätze sind folgende Arten zu verwenden:

Großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm (Planstraße 3401, 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' Carrleri'
- Pflaumendorn - Crataegus Prunifolia
- Schwedische Mehlbeere - Sorbus Intermedia
- Zierapfel - Malus Spec

- 16.16 Die Bäume entlang des Festplatzes sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge und Kerbbetrieb zu schützen.
- 16.17 Sämtliche Spielplätze sind mit Bäumen zu überstellen und mit Strüchern (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 Planstraße 1224/2 und 1224/3 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 sind mit einem Sattel- oder Walmdach auszuführen. Die Dachneigung darf 35 bis 42 Grad betragen; dabei sind die Dachneigungen innerhalb einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen. Auf dem "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" sind auch flacher geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Die Firstlinien von zueinander geneigten Dachflächen müssen in einer Linie zu liegen kommen. Sie dürfen jedoch max. 1 m in der Höhe versetzt sein.

- 4.2 In den besonders gekennzeichneten Bereichen (ZD) des zweigeschossigen "Reinen Wohngebietes" im Nordwesten und Südosten sind nur Zeltdächer zulässig.
- 4.3 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)
- 4.4 Innerhalb einer Gebäudegruppe (jeweils sowohl Wohngebäude wie Garagen) sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 4.5 Ausbebaute 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).
- 4.6 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.
- 4.7 Gebäudevorsprünge, Erker und Fassadeneinschnitte sind zulässig. Sie dürfen max. 1,2 m tief sein und max. 1/4 der Gebäudebreite einnehmen. Sie müssen mindestens 2,0 m von den Ecken entfernt sein. Gebäudevorsprünge, Erker und Fassadeneinschnitte sind in der Höhe mit der Flucht der Hauptdachfläche begrenzt und in gleicher Neigung abzudecken. Die Ausführung in Farbe und Material soll der Hauptdachfläche entsprechen. Erker im Fassadenbereich sind möglichst (insbesondere Glasvorbauten) in der der Hauptdachfläche entsprechenden Neigung abzuschließen.
- 4.8 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind flächendeckend zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen sollten für die Bepflanzung eine Gesamtaufbauhöhe von mindestens 15 cm für Drainschicht, Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht ausweisen.

- 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 Fensteröffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen (Breite : Höhe zwischen 1 : 3 und 2 : 3), oder in stehenden Formaten zu gliedern.
- 5.4 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. Inwieweit hierbei die Stellplatzfläche eingeschränkt wird, sollte vor Baubeginn zwischen dem Bauträger und der ESWE abgesprochen werden.
- 6.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in Tiefgaragen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6.3 Die Stellplätze für die Reihenhäuser innerhalb der Vorgärten und die Stellplätze in den Stellplatzhöfen sind nur als herankte Carports mit Dachbegrünung zulässig. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung, mit einer max. Schichthöhe von 15 cm zu versehen.

6.4 Tiefgaragen sind unter den Wohnblöcken zu errichten. Sie dürfen auf den von den Stichstraßen abgewandten Seiten, max. 5,50 m über die Baulinien hinausragen.

6.5 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.

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

- Feldahorn - Acer Campestra
- 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 Geschosswohnungsbaus 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. Freiflächen der Flächen für den Gemeinbedarf

8.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (kirchl. Zwecke, Turnhalle und Schule) ist mindestens ein Anteil von 50 % als Freifläche von der Bebauung freizuhalten. Es sind Pflanzen wie im Textteil unter Ziffer A 16.9, A 16.10 und A 16.15 aufgeführt, zu verwenden.

Die nicht überbaubare Grundstücksfreifläche der Gemeinbedarfsflächen ist zu 50 % gärtnerisch anzulegen. Davon sind 50 % naturnah zu gestalten. Rasenflächen sind als Extensivwiese (max. 4-malige Mahd/Jahr) anzulegen. Der Schulhof muß unversiegelt angelegt werden.

8.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) ist mindestens ein Anteil von 60 % als Freifläche von Bebauung freizuhalten. Die nicht überbaubare Grundstücksfreifläche ist zu 80 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Davon sind 30 % naturnah zu gestalten, 50 % der Rasenfläche sind als Extensivwiesen (max. 4-malige Mahd/Jahr) anzulegen. Es sind Pflanzen der folgenden Arten zu verwenden:

Bäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe:

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

Sträucher:

- Bluthartriegel - Cornus Sanguinea
- Hasel - Corylus Avellana
- Schlehe - Prunus Spinosa
- Feldahorn - Acer Campestra
- Hundsrose - Rosa Canina
- Weißdorn-Arten - Crataegus Spec
- Sommerflieder - Buddleia Davidii
- Kornelkirsche - Cornus Mas
- Flieder - Syringa Vulgaris
- Salweide - Salix Caprea
- Mahonie - Mahonia Aquifolium
- Spierstrauch - Spiraea in Arten
- Rosen - Rosa in Arten
- Brombeere - Rusus Fruticosus
- Alpenjohannisbeere - Ribes Alpinum

- 8.3 Die Wegeflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unversiegelt anzulegen.
- 8.4 Nebenanlagen sind auf den Flächen für den Gemeinbedarf nicht zulässig.
- 8.5 Die öffentlichen Gebäude müssen mit Nistgelegenheiten wie Niststeinen, -kästen oder künstlichen Schwalbennestern versehen werden.
- 9. Grundstücksfreiflächen
- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 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.
- 9.4 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 16 - 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 |
| Kolliger Schneeball | - Viburnum Lantana |
| Weißdorn-Arten | - Crataegus Spec |

zu pflanzen.

- 9.5 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).
- 9.6 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.

9.7 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

9.8 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 24.12.1974 zu beachten.

10. 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.

11. Spielplätze

11.1 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.

11.2 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.

12. Veränderung der Oberfläche

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 2,50 m Höhe zulässig. Ein 2,00 m breiter Geländestraifen 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 Erdäushub nicht abgefahren werden darf.

13. 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.

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

15. In den Baugebieten wird das Betreiben von offenen Kaminen als Zusatzheizungen ausgeschlossen.

D. Hinweise

=====

1. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gemäß Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 07.07.1990 (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 Einbau von Trinkwasser-Druckanlagen bei Gebäuden mit mehr als 2, Geschossen vorzusehen.