

**TEXTTEIL - Ergänzung und Änderung -**

**1. Änderung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan  
"Erbenheim Nord-Ost" in Wiesbaden-Erbenheim 1993/01**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

... Unverändert (entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Erbenheim 1993/01).

**B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 87 Hess. Bauordnung vom 28.12.1993**

**1. Dachformen und -neigungen**

1.1 Die Hauptdachform ist das Satteldach. Bei drei- und mehrgeschossiger Bauweise Flachdach.

1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 30-45°.

1.3 Die Dacheindeckung hat in Ziegeln heller Farbe (Ziegelrot/rotbraun) zu erfolgen.

1.4 Ausnahmen von der festgesetzten Dachform und der festgesetzten Dachneigung können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe es erfordern und sichergestellt ist, daß mindestens drei unmittelbar aneinander grenzende Grundstücke, die eine gestalterische Einheit bilden, mit Wohngebäuden gleicher Dachform und -neigung bebaut werden.

**2. Dachgauben**

Dachgauben sind zulässig. Die Ausführung hat entsprechend der Gestaltungssatzung zu erfolgen.

### **3. Drempel (Kniestöcke)**

- 3.1 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis 0,75 m Höhe zulässig.
- 3.2 Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Drempel bis 0,60 m Höhe zulässig.
- 3.3 Ausnahmen von 3.1 und 3.2 können insbesondere bei Gebäudevorsprüngen zugelassen werden, wenn gestalterische oder städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

### **4. Höhenlage der Gebäude**

Es ist grundsätzlich nur die Mindestsockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) gestattet, die sich aus den erschließungstechnischen und stadtgestalterischen Anforderungen ergibt.

### **5. Einfriedungen**

- 5.1 In den Bereichen, in denen zweigeschossige Bauweise ausgewiesen ist, sind an der Straßenbegrenzungslinie zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) nur Einfriedungen bis 1,10 m mittlere Höhe zulässig. Massive Sockel und geschlossene Elemente (die Einfriedung gilt dann als geschlossen, wenn der Anteil der Öffnungen weniger als 50 % beträgt) dürfen nicht mehr als 0,50 m hoch sein.

Lebende Hecken sind bis 1,90 m Höhe zulässig.

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

- 5.2 In den für mehrgeschossige Bebauung ausgewiesenen Bereichen sind an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) Einfriedungen nicht zulässig. Ausgenommen sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,10 m.

5.3 Zur Abgrenzung der Baugrundstücke außerhalb der Vorgartenbereiche sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis 1,90 m Höhe zulässig.

## 6. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

### 6.1 Anteil der Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 9 Abs. 1 HBO sind in dem in 6.3 festgelegten Mindestumfang ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).

Bestandteil der Grünfläche sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünflächen.

Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der nicht überbauten Fläche beträgt:

Im Reinen Wohngebiet mindestens 6/10 und im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 5/10.

### 6.2 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume anzupflanzen.

### 6.3 Bepflanzung der sonstigen zu begrünenden Flächen

#### Baumpflanzung

Für jede angefangene 500 m<sup>2</sup> zu begrünenden Flächen auf den Grundstücken der freistehenden Häuser, der Reihenhauseckgrundstücke und der 3- und 4-geschossigen Häuser, ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Bergahorn

- Acer pseudoplatanus

**Spitzahorn** - *Acer platanoides*

**Holländische Linde** - *Tilia intermedia*

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

**Eberesche** - *Sobus aucuparia*

**Grauerle** - *Alnus incana*

**Eschenahorn** - *Acer negundo*

**Weißbirke** - *Betula verrucosa*

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauern zu unterhalten. Im Bereich der Reihenhäuser beschränkt sich die Festsetzung auf einen kleinkronigen Laubbaum.

#### **Strauchbepflanzung**

1/5 der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, je m<sup>2</sup> der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

### **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.

### **8. 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.

## **9. Stellplätze für Abfallbehälter**

Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauer, 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 "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 21.12.1984 zu beachten.

### **C. Hinweise (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)**

... Unverändert entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Erbenheim 1993/01.