

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
1. Bauweise
In den mit "a" bezeichneten Gebieten sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Hausgruppen mit einer Länge von über 50,00 m zulässig.
2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (1) a + b BauGB
- 2.1 Anpflanzen von Sträuchern (Naturnahe Pflanzung)
Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf dem 5,0 m und 8,0 m Flurgeholzstreifen am Rande des Planungsbereiches zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:
Je m² ein Strauch der Straucharten wie:
- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| Feldahorn | (Acer Campestre) |
| Felsenbirne | (Amelanchier Canadensis) |
| Hainbuche | (Carpinus Betulus) |
| Kornelkirsche | (Cornus Mas) |
| Bluthartriegel | (Cornus Sanguinea) |
| Hasel | (Corylus Avellana) |
| Stechpalme | (Ilex Aquifolium) |
| Immergrüner Liguster | (Ligustrum Vulgare)
"Atrovirens" |
| Rote Heckenkirsche | (Lonicera Xylosteum) |
| Vogelkirsche | (Prunus Avium) |
| Schlehe | (Prunus Spinosa) |
| Kirschpflaume | (Prunus Cerasifera) |
| Hundsrose | (Rosa Canina) |
| Kreuzdorn | (Rhamnus Cathartica) |
| Salweide | (Salix Caprea) |
| Roter Holunder | (Sambucus Racemosa) |
| Wolliger Schnellball | (Viburnum Lantana) |
- 2.2 Anpflanzung von Bäumen
Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf dem 5,0 m bzw. 8,0 m breiten Flurgeholzstreifen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten: Entlang der Bebauung je angefangene 20 m Grundstückslänge und entlang der Aussiedlerhöfe und der Reitsportanlage je angefangene 15 m Grundstückslänge ein großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:
- | | |
|--------------|------------------------|
| Spitzahorn | (Acer Platanoides) |
| Bergahorn | (Acer Pseudoplatanus) |
| Vogelkirsche | (Prunus Avium) |
| Stieleiche | (Quercus Robur) |
| Traubeneiche | (Quercus Sessiliflora) |
| Winterlinde | (Tilia Cordata) |
- mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Eschenahorn	(Acer Negundo)
Grauerle	(Alnus Incana)
Weißbirke	(Betula Verrucosa)
Eberesche	(Sorbus Aucuparia)

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

2.3 Einhaltung von Mindestabständen bei Baumpflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Straßenflächen ist ein Mindestabstand von 2,00 m zwischen den Baumachsen und den Versorgungsleitungen einzuhalten.

3. Im Bereich der Wasserleitung zum Wasserzählerschacht innerhalb der "Öffentlichen Grünfläche - Naturnahe Grünanlage" ist die Leitungstrasse in einer Breite von beiderseits 1,50 m von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten

~~B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen~~

~~nach § 9 (4) BauGB und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.10.1977~~

~~1. Dachformen und -neigungen~~

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

- ~~1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt:~~

~~bei zweigeschossiger Bauweise 20 - 30 Grad
bei eingeschossiger Bauweise 20 - 38 Grad~~

- ~~1.3 Die Dacheindeckung hat in Ziegeln, dunkler Farbe 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 nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig.

Bestandteil der
Ortsbaurechtsbescheinigung
vom

3. Drempel (Kniestöcke)

3.1 Bei zwei - und mehrgeschossigen Wohngebäuden sind Drempel nicht zulässig.

3.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer Höhe von max. 0,75 m gestattet.

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 städtegestalterischen 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 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 Grundstücksfreiflächen6.1 Anteil der Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO sind in dem in Abs. 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.

- ~~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 24.12.1974 zu beachten.~~

C. Hinweise (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bauschutzbereich (Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim)
nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968 (BGBl. I, 1968, Seite 1113)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim. Der Bauschutzbereich liegt in der Zone:

Radius 1,5 - 4,0 km vom Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes. Die maximale Bauhöhe beträgt hier 153,3 m ü NN. Wird diese Bauhöhe überschritten, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. (§ 12 (3) 1 a LuftVG) Die Höhenbegrenzungen gelten sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten u. a. (§ 15 (1, 2) LuftVG). Die Zustimmung dafür erteilt die Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde.

2. Schutz gegen Fluglärm (Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971)

Wegen der relativ geringen Entfernung des Baugebietes zum Flugplatz und der möglichen Lärmbelastigung der Bewohner durch den Flugbetrieb wird bezüglich der gesundheitlichen Interessen der Bevölkerung darauf hingewiesen, daß Schallschutzmaßnahmen für den Bau von Wohnhäusern vorzusehen sind. (§ 1 (5) BauGB)

Die Schallschutzanforderungen sind unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu stellen.

3. Berankung von Wänden und Rankgerüsten

Wände und Rankgerüste sollten mit folgenden Rankpflanzen begrünt werden.

Pfeifenwinde	(Aristolochia Duroir)
Waldrebe	(Clematis Arten + Formen)
Efeu	(Hedera Helix)
Geißblatt	(Lonicera - Arten)
Wilder Wein	(Parthenocissus - Arten)
Schlingenknöterich	(Polygonum Aubertii)

4. Aussiedlerhöfe und Reitsportanlage

Es wird darauf hingewiesen, daß von den Aussiedlerhöfen und der Reitsportanlage Emissionen verschiedenster Arten ausgehen, die sich auf die angrenzenden Alt- und Neubaugebieten auswirken können.

5. Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt mit einem Großteil der Flächen innerhalb der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "Erbenheim" der Stadtwerke Wiesbaden.

Für die Durchführung von Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet sind besonders zu beachten:

- 5.1 die "Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Wiesbaden AG, Sitz in Wiesbaden und der Europäischen Gesellschaft für Kur- und Erholungshäuser e.V. Wiesbaden" vom 17.12.1979 (StAnz. 2/80, Seite 55).
- 5.2 die "Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung - VAWS)" vom 23.03.1982 (GVBl I, Nr. 5, Seite 74).
- 5.3 die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e.V. Köln (RiStWag, Ausg. 1982) soweit **sinngemäß** anwendbar.

6. Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit vorgeschichtlichen und römischen Fundstellen zu rechnen. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalspflege Hessen - Abteilung für Vor- und Frühgeschichte zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 DSchG).

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG von Fundstellen ist in den zu erteilenden Baugenehmigungen aufzunehmen und die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.