

Textliche Festsetzungen

Frauenstein 1994/1

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB, § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Im "Mischgebiet" (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)

Bei der Grenzbebauung innerhalb der geschlossenen Bauweise ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Höhenlage - bauliche Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die max. Firsthöhen über NN und die Firstrichtungen der Haupt- und Nebengebäude sind im Plan festgesetzt.

4. Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

Unterschiedliche Gebäudehöhen zwischen Vorderhäusern und Nebenanlagen sind durch eine Perlschnur getrennt und festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind als Nebenanlagen nur im Bereich Burglindenstraße und hinterer Baugrenze zulässig.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen

Die Errichtung von Gartenlauben und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

## **Bl. 2**

### **8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die gesamten Grundstücksteilflächen sind - mit Ausnahme von max. 0,6 m breiten Gartenschließungswegen - gärtnerisch anzulegen oder der sich von selbst einfindenden Vegetation zu überlassen. Pro Garten darf max. 15 qm Fläche wasserdurchlässig befestigt werden. Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Anlagen, die der Abstützung bzw. Terrassierung des Hangbereiches dienen, dürfen die natürliche Geländehöhe um höchstens 0,25 m verändern. Je 150 qm Gartenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten und dauernd fachgerecht zu pflegen, wobei Kirschbäume besonders erwünscht sind. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

### **9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die vorhandenen Eichen sind zu erhalten und dauernd zu pflegen.

## **B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 87 HBO**

### **1. Bauten innerhalb der geschlossenen Bauweise**

Die Gebäude sind in Form, Höhe, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

### **2. Dachausbildung**

Die Vordergebäude (Hauptgebäude) sind nur mit Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Nebengebäude können auch mit Pult- oder Flachdächer ausgebildet werden. Krüppelwalmächer sind unzulässig.

#### **2.1 Firsthöhen, Geländehöhen**

Die max. Firsthöhen der Haupt- und Nebengebäude sind im Bebauungsplan festgesetzt. (Höhe über NN).

Nebengebäude mit Flachdächern dürfen eine max. Höhe von 7,00 m - über mittlerem Straßenniveau - nicht überschreiten.

#### **2.2 Firstrichtung**

Die Firstrichtungen der Haupt- und Nebengebäude sind festgesetzt.

## **Bl. 3**

### **2.3 Dachneigung**

Die Dachneigung der Sattel- und Walmdächer muß zwischen 35° und 45° betragen.

### **2.4 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung darf nur aus natürlichen Materialien, in den Farbtönen dunkelbraun, antrazith und schiefergrau, ausgeführt werden.

### **2.5 Dachgauben**

Dachgauben als Sattel- und Schleppegauben sind zulässig. Sie müssen in Größe und Ausführung dem Baukörper angepaßt und innerhalb einer Gebäudegruppe einheitlich gestaltet sein.

### **2.6 Drempel**

Ein Drempel (Kniestock) bis zu einer Höhe von 60 cm ist möglich.

## **3. Fassaden**

Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten. Verkleidungen aus Kunststoffen, Aluminium oder Großbauplatten sind ausgeschlossen.

## **4. Garagen**

Garagen sind in den festgesetzten Bereichen oder in den Untergeschossen der Gebäude zulässig. Garagendächer sind als Terrassen auszubilden oder zu begrünen.

## **5. Hausgärten**

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind im Sinne des § 9 (1) HBO gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Die Größe der überbaubaren Flächen ergibt sich aus den festgesetzten GRZ Werten.

Die Errichtung von Gartenlauben und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

6. Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigungen von Grundstücksfreiflächen sind 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.

7. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sie sind gegebenenfalls mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune u. ä.) und geeigneten immergrünen Laubgehölzen (z. B. Liguster, Kirschlorbeer) ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraummülltonnen mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 8 der "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung der Landeshauptstadt Wiesbaden" 21. Dezember 1984 zu beachten.

8. Einfriedungen

Die im Hangbereich angelegten Gärten sind nur mit Kunststoffummanteltem Maschendraht in grüner Farbe bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig. Massive Sockel, Mauern, Pfeiler und Tore sind unzulässig.

## C

Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen (§ 31 (1) BauGB und § 68 HBO)

Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen können gewährt werden, wenn

- erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen
- die Geländeverhältnisse oder
- das Wohl der Allgemeinheit es erfordert, oder
- damit eine unabsichtliche Härte gegenüber Einzelnen vermieden werden soll.

Hinweise:

1. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch den mit Bauvorlagenverordnung vorgeschriebenen Freiflächenplan.

Außerdem ist in Verbindung mit dem Bauantrag ein Ausgleichsplan mit Flächenbilanzierung vorzulegen, aus dem die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund des jeweiligen Eingriffes vorgehen.

2. In Anbetracht der erheblichen Störung des Orts- und Landschaftsbildes wäre es zu begrüßen, wenn das Gebäude Burglindenstraße 33 begrünt würde. Das Gebäude sollte auf beiden Giebelseiten mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Geeignete Arten sind: Efeu (*Hedera helix*) und Wilder Wein (*Parthenocissus*-Arten).

3. Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes 1.2 (1. Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 07.12.1966) verläuft derzeit mitten durch das Planungsgebiet. Nach Auskunft der Oberen Naturschutzbehörde (Vermerk vom 18.05.1993 I) muß die Grenze beibehalten werden.

4. Nach § 23 HeNatG ist es u. a. verboten, Hecken, Gebüsch, Wiesen usw. abzubrennen oder dort durch das Ausbringen von Stoffen die Pflanzen- und Tierwelt erheblich zu beeinträchtigen und landschaftsprägende Hecken, Gebüsch, Feld- und Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.
5. Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) BauGB.

Umgrenzung von Schutzflächen

Nach § 6 Abs. 15 HBO in Verbindung mit dem Erfaß "Bauliche Anlagen in der Nähe des Waldes" vom 19.07.83 sind zwischen baulichen Anlagen und Wäldern ein zur Vermeidung einer Gefahr erforderlicher Abstand zu wahren.

Bei den bestehenden Bauten sind bei Umbauten besondere technische Maßnahmen - wie ein statisch verstärkter Dachstuhl, besondere Feuerschutzvorkehrungen - zu berücksichtigen.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne der Hess. Bauordnung handelt, wer den zuvor genannten Regelungen nicht innerhalb der gesetzten Frist nachkommt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß Hess. Bauordnung geahndet werden.

7. Bergbau

Das Hessische Oberbergamt weist darauf hin, daß der nordöstliche Teil des Planungsbereiches von dem erloschenen Berwerfeld "Marienshoffnung/Mn" überdeckt wird. In diesem Bereich ist in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts Bergbau in unterschiedlichem Umfang umgegangen.

Aus sicherheitstechnischen Gründen wird daher empfohlen, bei Aushubarbeiten im Rahmen der zu erwartenden Bautätigkeit auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und erforderlichenfalls die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.