

„ Q u e l l b o r n “

in Wi.-Frauenstein 1975/1

für den Bereich der Herrnbergstraße, der
Quellbornstraße, der Georgenborner Straße
und dem Grorother Hof.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Ziff. 1a BBauG)

Die als Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 3 der Bau-
nutzungsverordnung unter Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Park-
stellen) aufgeführten Anlagen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungs-
planes in den Allgemeinen Wohngebieten. (§ 1 Absatz 4 BauNVO)

2. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Ziff. 15 und 16 BBauG)

2.1 Baugrundstücke, für die eine offene Bauweise festgesetzt ist,
unterliegen folgenden Bindungen:

2.11 Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe,
sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG).

2.12 Dies gilt nicht für Obsthäuser und für Bäume, deren Zustand
zu einer Gefahr für Sicherheit und Ordnung wird und die nach
Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt
Wiesbaden beseitigt werden dürfen.

2.13 Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die
Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In
diesen Fällen sind als Ersatz an anderer Stelle des Grundstücks
Bäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG), die dem Um-
weltwert der zu entfernenden Bäume entsprechen.

2.14 Für die im Bebauungsplan für das Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)
sind folgende Richtwerte einzuhalten:

Auf 150 qm mind. ein Baum mit mind. 5 cm Stammdurchmesser,
gemessen in 1 m Höhe und auf 1 qm mind. ein Strauch.

2.15 In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden
Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

3. Baugestaltung

(§ 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 1 der 2. DVO des H.M.d.L.)

3.1 Dachneigung

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und das Dorfgebiet (ND) westlich des Hofgutes Groroth sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.

3.2 Drempel

Höhe max. 0,60 m in der Flucht der Außenwand und der Oberkante Dachhaut gemessen.

3.3 Dachdeckung

Material schiefergrau oder dunkelbraun.

3.4 Dachgauben

Mindestabstand von Giebeln, Graten und Kehlen mind. 2,50 m (gemessen in Höhe der Gaubentraufe).

Dachdeckung im Material des Hauptdaches.

3.5 Anlagen der Außenwerbung

Die Anlagen der Außenwerbung sind in jedem Falle so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild des Ortsteiles einfügen. Sie müssen sich in Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen, sie dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht oder errichtet werden.

3.6 Einfriedigung

Höhe der straßenseitigen Einfriedigung max. 0,80 m.

4. Von diesen testl. Festsetzungen unter Ziff. 2 und 3 können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung dieser Planung nicht beeinflusst wird.

Hinweis:

1. Für die textlichen Festsetzungen unter lfd.Nr. 2.13 der textlichen Festsetzungen ist die Wertberechnungsmethode nach Maurer-Hoffmann anzuwenden.
2. Wegen der Begründung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wird auf die "Grünplanerischen Grundsätze" für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 28.06.72 hingewiesen. Diese sind nach Bescheid der Stadtverordnetenversammlung Nr. 417 vom 07.09.72 als Richtlinien anzuwenden.
(Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes)
3. Der nordwestliche Bereich dieses Bebauungsplanes liegt in dem Schutzbereich der Zone 3 der Standortmunitionsniederlage Frauenstein. Die Auflagen der Schutzbereichsforderung vom 22.06.1965 sind zu beachten.
4. Das reine Wohngebiet an der Landstraße L. 3441 ist eine Fläche gemäß § 9 (3) BBauG bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, da die Wohnbauflächen durch den Verkehr lärmbelastet werden.