

T E X T T E I L

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz
----- und der BauNVO**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen auch aus-
nahmsweise nicht zulässig.

1.2 Im Dorfgebiet (MD) sind Tankstellen nicht zulässig.

3. Im Dorfgebiet (MD) innerhalb des im Bebauungsplan näher ge-
kennzeichneten Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung nach
§ 39 h BBauG (historischer Ortsteil) sind Gartenbaubetriebe,
Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
nicht zulässig.

2. Bauweise und Stellung der Gebäude

2.1 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) gilt folgen-
des:

Die einseitig vorhandene Grenzbebauung ist zu erhalten. Bei
evtl. Abbruch von Gebäuden sind diese an gleicher Stelle zu
errichten. Gebäudegruppen sind auch über 50 m bis max. 70 m
Tiefe zulässig. Grenzanbau von Einzelgebäuden kann zugelas-
sen werden.

Bei Gebäuden, die in etwa parallel zur Straße stehen und bei
rückwärtigen, querstehenden "Scheunengebäuden", kann auf den
Bauwisch verzichtet werden.

2.2 Die Häuser im Bereich Hauptstraße 2 - 14 und 18 - 48 sind mit
ihrer Giebelseite zur Straße hin zu errichten.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Regelfall soll der Standort der Stellplätze oder Garagen an
einer Grundstücksgrenze oder innerhalb des Wohnbaukörpers min-
destens aber 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet
werden.

4. Nebenanlagen

Es können in den Baugebieten Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienen, und deren Notwendigkeit jetzt noch nicht übersehen werden kann, zugelassen werden, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen (Versorgungsflächen) festgesetzt sind.

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5.1 Anpflanzen von Sträuchern (Naturnahe Pflanzung)

Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf den Flurgehölzstreifen 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)
Kirschpflaume	(Prunus cerasifera)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Salweide	(Salix caprea)
Roter Holunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

5.2 Anpflanzen von Bäumen

Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf jedem Grundstück je angefangene 100 m² zu begrünender Flächen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, ein großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
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)
Weißbirke	(Betulus verrucosa)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

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

6. Private Grünfläche - Gärten -

- 6.1 Die Errichtung von Geräteboxen in Holzkonstruktion (braun lasiert) mit einer max. Größe von 5,0 m³ sind zulässig.
- 6.2 Einfriedungen der Flächen aus Holzpfeilen ohne Betonsockel mit verzinktem Maschendrahtgeflecht von 1,50 m Höhe oder freiwachsenden Hecken aus Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche oder ähnlichen heimischen Gehölzen sind zulässig.
- 6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- 6.4 Befestigungen der Gartenflächen sind unzulässig.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

nach § 9 (4) BBauG 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. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Schutz und Erhaltung von Baudenkmälern in dem unter Punkt D des Textteiles näher gekennzeichneten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

1.1 Dach

1.1.1 Dachform

Vorgeschriebene Dachform ist das Sattel- oder Walmdach. Sonderformen, wie z. B. gegeneinander versetzte Pultdächer können zugelassen werden. Der Höhenversatz darf dabei, gemessen vom First zur Kehle 1,5 m nicht überschreiten.

Für Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen können Abweichungen als Ausnahmen zugelassen werden.

1.1.2 Dachneigung

Der Dachneigungswinkel soll zwischen 48 Grad - 55 Grad liegen. Bei Sonderdachformen und gegeneinander versetzten Pultdächern kann ein geringerer Neigungswinkel zugelassen werden.

1.1.3 Dachüberstand

Der traufseitige Dachüberstand soll 30 - 50 cm, an den Giebelseiten 15 - 25 cm betragen, wenn privates Recht nicht entgegensteht.

1.1.4 Dachdeckung

Die Dächer sollen mit Dachpfannen oder Biberschwänzen in rot oder rotbraun gedeckt werden. Andere Deckungen (z. B. Wellasbestzement) sind nicht zugelassen.

1.2 Dachgauben

Zugelassene Formen für Dachgauben sind das Sattel- oder Schleppdach. Die Dachdeckung muß sich dem Material des Hauptdaches angleichen. Die max. Breite einer Gaube beträgt 1,60 m. Liegende Dachfenster, die das Straßenbild beeinträchtigen können, sind nur bis zu einer Größe von 0,35 m² im Verhältnis 2:3 zulässig.

1.3 Außenwände

Die Gliederung der Fassade ist den charakteristischen bestehenden Fassadengliederungen anzupassen. Die Außenwände sollen mit einem Kalkputz versehen werden. Natur- oder Kunstschiefer sind ebenfalls zulässig. Glatte und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.

1.4 Sockelausbildung

Die Sockel sollen verputzt oder aus bruchrauhem, lagerhaftem Naturstein hergestellt werden. Wandfliesen (z. B. Steingut) sind nicht zugelassen. Die Sockel müssen sich im Verlauf der Geländehöhe anpassen.

1.5 Farbgestaltung

Die Gebäude sind farblich so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild des historischen Ortsteiles einfügen. Es sind gedeckte Farbtöne anzuwenden. Gebäude, die architektonisch eine Einheit darstellen, aber in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Proportion einheitlich zu behandeln.

1.6 Fenster, Türen

Sie dürfen in ihrer Form die Eigenart der Bebauung nicht beeinträchtigen. Sie sollen in ihrem Erscheinungsbild eine wohl ausgewogene Vielfalt des historischen Ortsbildes widerspiegeln. Die Fensterbreite soll sich zur Fensterhöhe wie 2:3 verhalten. Das gleiche gilt für Schaukästen. Glänzende Materialien oder Holzimitationen sind unzulässig. Putzfaschen sind bis zu 12 cm Breite auszuführen und farblich auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Fensterläden sind als Klappläden in Holz auszuführen.

1.7 Hessentore, Tore

Die für diesen Bereich typischen Hessentore sind auf jeden Fall zu erhalten. Die Tore sind in Holz auszuführen. Farbgestaltung und Ausführung der Mauerscheiben sind dem Haupthaus anzugleichen. Die Dachdeckungsart ist von den übrigen Gebäudeteilen zu übernehmen.

1.8 Anlagen der Außenwerbung

Die Anlagen der Außenwerbung sind in jedem Falle so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild des historischen 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.

1.9 Straßenseitige Einfriedungen

Diese sollen als geschlossene Mauern in Naturstein (bruchrauh, lagerhaft) oder verputzt (wie unter lfd. Nr. 1.4) oder in Holz in vertikaler Brettschalung (Lattenzaun) hergestellt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2. Ausnahmen zur Ziffer B.1

Von diesen textlichen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich die vorgesehenen Bauformen und Materialien in das Gesamtbild des historischen Ortsteiles einfügen.

3. Dachform und Dachneigung

3.1 Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Hauptrichtung der geplanten Gebäude gilt für die Hauptfirstrichtung.

3.2 Der Dachneigungswinkel muß zwischen 30 Grad - 40 Grad liegen.

4. Anteil der Grünflächen

4.1 Die nicht überbaubaren 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).

4.2 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.

4.3 Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der nicht überbaubaren Fläche beträgt:

- im Reinen Wohngebiet	mind. 6/10
- im Allgemeinen Wohngebiet	mind. 5/10
- im Dorfgebiet	mind. 6/10

1/5 der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten und naturnahen Sträuchern zu bepflanzen: je m² der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Es wird empfohlen, u.a. Schmetterlingsstrauch (*Buddleia davidii*) zu pflanzen.

5. Vorgärten und Straßenbepflanzung

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

5.2 Baumpflanzung entlang der Straßen

Auf den Grundstücksfreiflächen entlang aller grundstücksbegrenzenden Straßen - ausgenommen sind Reihenhäuser - sind im Abstand von 1,50 m von der Bürgersteigkante alleearartig zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:
Je angefangene 150 m² zu begrünender Flächen großkronige Laubbäume wie:

Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus sessiliflora</i>)
Kaiserlinde	(<i>Tilia pallida</i>)

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

Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Grauerle	(<i>Alnus incana</i>)
Schwedische Mehlbeere	(<i>Sorbus intermedia</i>)
Weißbirke	(<i>Betula verrucosa</i>)

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

5.3 Straßenbäume

Bei den innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Straße "Am Wasserturm" festgesetzten Straßenbäumen kann von den festgesetzten Baumstandpunkten um max. 3,0 m abgewichen werden, wenn zwingende bautechnische Gründe dieses erfordern.

6. Herstellungsfrist

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

7. Befestigungen 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.

8. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, o.ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großbraummülltonnen mind. 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mind. 0,60 m über der Behälteroberkante liegen.

Im Übrigen sind die Vorschriften der Anlage 2, § 11, Abs. 1 der "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 zu beachten.

9. Einfriedungen

9.1 Die straßenseitigen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlere Höhe nicht überschreiten.

9.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis 1,90 m Höhe zulässig.

9.3 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

9.4 Im Übrigen gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden.

9.5 Auf den sich unmittelbar an die freie Landschaft anschließenden Grundstücksgrenzen sind unter Beachtung des Hess. Nachbarrechtsgesetzes die Einfriedungen aus Holzpfeilen ohne Betonsockel mit verzinktem Maschendrahtgeflecht von max. 1,50 m Höhe oder freiwachsenden Hecken aus standortgemäßen Gehölzen auszuführen.

10. Sonstige Vorhaben

Auf den Grundstücksfreiflächen außerhalb der Baugrenzen sind nicht anzeigepflichtige Nebengebäude und das Aufstellen von Wohnwagen unzulässig.

11. Ordnungswidrigkeiten

11.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziff. B 4.1 und B 4.2 der textlichen Festsetzungen und nach den Ziffern B 4, B 5 und B 8 dieses Textteils nicht innerhalb der Frist der Ziffer B 6 nachkommt.

11.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 Abs. 2 der Hess. Bauordnung mit einem Bußgeld geahndet werden.

C. Hinweise

1. Lärmschutz gegen Flugbetrieb

Von dem nahegelegenen Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim ist mit Fluglärm zu rechnen.

Es wird empfohlen, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind die Schallschutzanforderungen unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu erfüllen.

2. Baumschutzsatzung

Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10. 1978 gemäß "Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes" vom 26.07.1978 (Baumschutzsatzung), wird besonders hingewiesen.

3. Gestaltung übriger Bereiche

Berankung von Wänden und Rankgerüsten

Für die übrigen Bereiche gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden (Zone C).

Wände und Rankgerüste sollten mit folgenden Rankpflanzen begrünt werden:

Pfeifenwinde	(Aristolochia Durior)
Waldrebe	(Clematis Arten und Formen)
Efeu	(Hedera helix)
Geißblatt	(Lonicera-Arten)
Wilder Wein	(Parthenocissus-Arten)
Schlingenknocherich	(Polygonum Aubertii)

D. Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen für einen Teil

des historischen Ortsteiles von Wiesbaden-Igstadt

nach § 39 h Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Geltungsbereich

Neben der zeichnerischen Kennzeichnung des historischen Ortsteiles im Bebauungsplan, wird der Erhaltungskern zusätzlich wie folgt beschrieben:

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Hauptstraße Haus Nr. 2-26 und 34-50, sowie Breckenheimer Straße Haus Nr. 1-3.

2. Gründe für die Erhaltung der baulichen Anlagen

(§ 39 h (3) Nr. 1, 2 und 3)

Innerhalb des in Ziffer D.1 dieser Satzung bezeichneten Gebietes kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Orts- oder das Landschaftsbild prägt,
2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist oder
3. um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.