

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Hackenbaum"
in Wiesbaden-Kloppenheim

1983/1

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO sowie §§ 19, 20 und 21 a BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Private Grünfläche - kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B

(§ 9 (I) Ziffer 15 BBauG)

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat für die Gebiete der kleingärtnerischen Dauernutzung mehrere Möglichkeiten der Gartenanlage festgelegt.

Der Gartentyp B entspricht den nicht organisierten und nicht in eine Gesamtanlage eingebundenen Kleingärten in einer Größe von 400 bis 1.000 m².

2.1 Je Grundstück kann eine nicht unterkellerte Schutzhütte aus naturbelassenem Holz - lasiert oder imprägniert - ohne Feuerstätte, mit max. 15 m³ und eine überdachte Terrasse mit max. 6 m² Grundfläche errichtet werden.

2.2 Kleingewächshäuser werden auf die max. Hüttengröße angerechnet.

2.3 Die Firsthöhe der Schutzhütte darf 2,20 m, ihre Dachneigung 20° nicht übersteigen.

2.4 Die Schutzhütte hat einen Bauwuch von mind. 3,0 m einzuhalten, sie soll den topographischen Verhältnissen soweit als möglich angepaßt sein und optisch möglichst wenig in Erscheinung treten.

2.5 Veränderungen an der Grundstücksoberfläche durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur in dem für die Schutzhütte unbedingt erforderlichen Maß zulässig.

2.6 Die Gärten können mit offenen Einfriedungen von max. 1,50 m Höhe eingefriedigt werden.

2.7 Offene Einfriedungen sind mit einheimischen Gehölzen abzapflanzen.

2.8 Die Befestigung von Gartenflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie darf nur mit wasserdurchlässigen Baustoffen hergestellt werden.

2.9 Je Grundstück kann die Errichtung eines Kfz.-Stellplatzes von max. 15,0 m² Grundfläche zugelassen werden, wenn das Abstellen von Fahrzeugen in zumutbarer Entfernung vom Grundstück nicht möglich ist. Der Stellplatz ist unmittelbar an der Grundstückszufahrt anzulegen.

3. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BBauG)

Die in dem Bebauungsplan entsprechend dargestellten Grundstücksstreifen sind, zur Abschirmung des Baugebietes gegen die freie Landschaft und zur besseren Einbindung der Bebauung in die landschaftliche Umgebung, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG):

- 3.1 Je 150 m² ein Baum der Baumarten: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Tilia platyphyllos (Sommerlinde) oder Quercus robur (Stieleiche) mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
- 3.2 Je m² ein Strauch der Straucharten: Alnus incana (Grauerle), Cornus sanguinea (Bluthartriegel), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Ligustrum vulgare "Atrovirens" (immergrüner Liguster), Ilex aquifolium (Stechpalme), Viburnum lantana (wolliger Schneeball), Rosa multiflora (vielblütige Rose - Wildform) u.a.

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BBauG)

4.1 Bäume, auch gesunde Obstbäume und Nußbäume, mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, sind zu erhalten.

4.2 Dies gilt nicht 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.

4.3 Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen sind als Ersatz an anderer Stelle des Grundstückes Bäume anzupflanzen, die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume entsprechen.

Zur Ermittlung des Umweltwertes ist die Wertberechnungsmethode nach Maurer-Hoffmann anzuwenden.

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

5. Nebenanlagen

(§ 9 (1) Ziffer 1 BBauG in Verbindung mit § 14 BauNVO)

Ausnahmsweise sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, zulässig.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

=====

(§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

1. Baugestaltung

(§ 118 Abs. 1 Ziff. 1 HBO)

1.1 Dächer

Die Hauptdachform - mit Ausnahme der Garagen - ist das Satteldach.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20 - 38 Grad zulässig.

1.3 Dachdeckung

Zur Einfügung in das Ortsbild sind nur dunkle Materialien (Farbskala: Anthrazit bis dunkelbraun) zu verwenden. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Dächer im Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Eine Bepflanzung der Garagen-Flachdächer ist erwünscht.

1.4 Dachaufbauten

Zum Schutz des Ortsbildes sind Dachaufbauten auf Dachflächen, die von der Ferne eingesehen werden können und die Harmonie der bestehenden Bebauung störend beeinflussen, nicht zulässig.

2. Einfriedungen

(§ 118 Abs. 1 Ziffer 3 HBO)

2.1 Einfriedungen zum Außengebiet hin dürfen zum Schutze des Landschaftsbildes nur aus Maschendraht mit Hecke oder Strauchwerk ausgeführt werden.

2.2 Bei Grundstücken zu Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) 0,90 m in mittlerer Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen nicht mehr als 0,40 m hoch sein.

Bei starken Geländeunterschieden zwischen Straße und höherliegendem Vorgartenbereich kann die Einfriedung auch als 0,90 m hohe Stützmauer ausgebildet werden. Die benachbarten Einfriedungen und Stützmauern sind aufeinander abzustimmen.

3. Stellplätze für Abfallbehälter

(§ 118 Abs. 1 Ziff. 3 HBO)

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen o.ä.) oder 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.

4. Anteil der Begrünungsflächen

4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO) sind in dem in Ziffer B 4.3 festgelegten Mindestumfang zieryärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.2 Bestandteil der Begrünungsfläche sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung sind nicht Teil der Begrünungsfläche.

4.3 Der Anteil der Begrünungsfläche an der Grundstücksfreifläche beträgt:

im Allgemeinen Wohngebiet	mindestens 5/10
im Mischgebiet	mindestens 4/10.

5. Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

5.1 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze sind vor den Baugrenzen nicht zulässig.

5.2 Bepflanzung

Für jede angefangenen 300 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 Laubbaum - groß- oder kleinkronig - mit einem Stammumfang von mindestens 0,16 m, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind 1/5 der Begrünungsfläche mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je m² der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

5.3 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen 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.

6. Ordnungswidrigkeiten

6.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziff. A 3, B 3, B 5 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist gemäß § 10 (1) HBO nachkommt.

6.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

7. Ausnahmen

7.1 Von den textlichen Festsetzungen können in besonders zu begründenden Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

7.2 Im Bereich der Flurstücke 526 und 528 bis 532 (nordöstlich der Planstraße 3250) kann die rückwärtige Baugrenze überschritten werden. Hierbei ist zwischen den baulichen Anlagen und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

7.3 Die Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger können im Bauandumlegungsverfahren nach Lage und Umfang geringfügig über- oder unterschritten werden.

C. Hinweise

=====

1. Meldung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler - wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich/Ostflügel, 6200 Wiesbaden, zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

2. Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes

Es wird anheim gestellt, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschließlich Dachgauben und Dacheinschnitte) gesondert in auf eigenem Grundstück zu errichtenden Zisternen- oder Speicherbecken zu sammeln zwecks Nutzung als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung. Eine Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig.

Die wasserundurchlässigen Speicheranlagen benötigen einen (Not-) Überlauf mit Anschluß an die eigene Grundstücksentwässerungsanlage. Falls erforderlich, sind die Anlagen gemäß Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden gegen Rückstau zu sichern.