

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Krautgärten - 1. Änderung"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

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

2. Bauweise (§ 9 BauGB und § 22 BauNVO)

2.1 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) können bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.

3. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

3.1 Für die gekennzeichneten Baumstandorte großkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Traubeneiche (*Quercus sessiliflora*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe.

3.2 Je m² ein Strauch heimischer Gehölzarten wie:

Grauerle (*Alnus incana*)
Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Immergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare* (Atrovirens))
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Vielblütige Rose/Wildform (*Rosa multiflora*)

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch und § 118 Hessische Bauordnung in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen im Bebauungsplan

1. Dachausbildung

1.1 Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur dunkle natürliche Materialien oder dunkel eingefärbte künstliche Dachplatten zu verwenden.

1.2 Innerhalb einer Gebäudegruppe (jeweils sowohl Wohngebäude wie Garagen) sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

2. Gärtnerische Gestaltung und Einfriedung der Baugrundstücke

2.1 Anteil der Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10, Abs. 1 HBO), sind in dem unter Ziffer 2.3 festgelegten Mindestumfang ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Grünfläche)

Bestandteil der Grünfläche sind auch Kinderspielflächen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünfläche.

2.2 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist.

2.3 Bepflanzung der Grünflächen

Je angefangene 10 m Grundstückslänge ist mindestens 1 groß- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

1/5 der Grünfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Je m² der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

2.4 Herstellungsfrist

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

2.5 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist 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.

2.6 Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. a.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraummülltonnen mind. 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mind. 60 cm über der Behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten.

2.7 Einfriedungen

Grenzen privater Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu privaten Wohnwegen sowie zu Nachbargrundstücken können im Vorgartenbereich (zwischen Straßen- bzw. Wegegrenze und der diesen Grenzen zugekehrten Gebäudefluchten) mit Einfriedungen versehen werden. Diese Einfriedungen dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen nicht mehr als 0,40 m (mittlere Höhe) hoch sein.

2.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 113, Abs. 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziffer B 2.3 und B 2.6 dieser textlichen Festsetzungen nicht innerhalb der Frist der Ziffer B 2.4 nachkommt.

3. Ausnahmen

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

C. Hinweise

Da im Bereich des Bebauungsplanes mehrere römische Fundstellen bekannt sind, die vor einer Bebauung archäologisch untersucht werden müssen, ist nach dem Hessischen Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler vom 23.09.1974 in der Fassung vom 05.09.1986 3 Monate vor Baubeginn das Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Schloß Biebrich/Westflügel, 6200 Wiesbaden, zu unterrichten.

2. Bauschutzbereich (Flugplatz WI-Erbenheim)
nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968.

Der Planungsbereich liegt im Anflugsektor, im Bereich Radius 4,0 km - 6,0 km bezogen auf den Startbahnbezugspunkt des Flughafens.