

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bau-  
gesetzbuch (BauGB und der Baunutzungsverordnung  
(BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, sowie §§ 1 (6) 1 und 1 (9)  
BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbau-  
betriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise  
nicht zulässig.

1.2 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind nur Familienheime  
zulässig

2. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

2.1 Begrenzung der Höhen von Gebäuden

2.1.1 Die Außenwände der Wohngebäude dürfen in dem  
Reinen Wohngebiet (WR) und dem zeichnerisch  
festgelegten Teil des Allgemeinen Wohngebietes  
(WA) an den Traufseiten eine max. Höhe von  
4,50 m über Gelände (gemessen von der natür-  
lichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt  
der Außenwand-Flucht mit der Dachhaut) nicht  
überschreiten.

2.1.2 Es ist grundsätzlich nur die Mindestsockel-  
höhe gestattet, die sich aus den Anforderungen  
zu einer natürlichen Entwässerung des Erdge-  
schosses ergibt.

2.2 Bei den Doppelhäusern ist ein grundrißmäßiger Vor-  
satz von mindestens 0,50 m einzuhalten.

3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern  
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

3.1 Auf den in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen  
sind in eine Pflanzgrube von mindestens 2,0 m x 2,0 m  
und 1,00 m Tiefe zu pflanzen und dauernd zu unterhal-  
ten:

Standortegerechte, heimische großkronige Laubbäume der  
Baumarten wie:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

3.2 Auf den Pflanzflächen hinter den Stellplätzen je qm  
1 Strauch der Straucharten wie:

Salweide (*Salix caprea*)

Immergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare 'Atrovirens'*)

Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

4. Private Grünflächen - Gärten ohne Hütten

4.1 Die Errichtung von umbauten Räumen oder sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig.

4.2 Die Befestigung der Flächen ist unzulässig.

8. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977

1. Baugestaltung

1.1 Dachneigung und Dachform

Für die Wohngebäude sind gleichschenklige Satteldächer mit einer beidseitigen gleichen Dachneigung bis 38 Grad zulässig. Alle Wohngebäude des Reinen Wohngebietes müssen die gleiche Dachneigung besitzen. Krüppelwalm sind nicht zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzte Hauptrichtung der geplanten Gebäude gilt auch für die Hauptfirstrichtung (§ 118 (1) Ziffer 1 HBO).

1.2 Dachdeckung

Zur Einfügung in das Ortsbild sind nur rote oder in Baulücken rotbraune Materialien zu verwenden. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Es sind Schleppegauben und Dacheinschnitte bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig. Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die Seitenwände der Gauben sind senkrecht auszuführen und müssen von Giebeln, Graten, Kehlen und anderen Gauben mindestens 2 m, waagrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein. Die vorderen Ansichtsflächen von Dachgauben sind als Fenster auszubilden.

1.4 Die einzelnen Gebäude des Reinen Wohngebietes sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

1.5 Die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind in Putz auszuführen.

2. Veränderung der Oberflächen (§ 10 (8) HBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig.

3. Anteil der Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Steinritz - Ostteil"

- 3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 (1) HBO sind in dem in Absatz 3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).
- 3.2 Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünflächen.
- 3.3 Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der nicht überbauten Flächen beträgt:

im Reinen Wohngebiet mind. 6/10;  
im Allgemeinen Wohngebiet mind. 5/10.

#### 4. Vorgärten und Straßenbepflanzung

- 4.1 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und Garagen für Pkw können im Vorgartenbereich nicht zugelassen werden.
- 4.2 Auf den Grundstücksfreiflächen entlang aller grundstücksbegrenzenden Straßen sind im Abstand von 1,50 m von der Bürgersteigkante alleeartig zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:  
Je angefangene 25 m Grundstückslänge großkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe oder je 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Grauerle (*Alnus incana*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

#### 5. Bepflanzung der zu begrünenden Flächen

1/5 der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je qm der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

Es wird empfohlen, u. a. auch Bienenfutterpflanzen wie *Buddleia davidii* (Schmetterlingsstrauch) zu pflanzen.

- 5.1 Auf den Garagendächern ist eine flächige Extensivbegrünung mit Stauden nachfolgender Leitpflanzen anzulegen und dauernd zu unterhalten, wie:

Hauswurz (Sempervivum-Arten)

Eiskraut, Mauerpfeffer-Arten (Sedum-Arten)

Thymian (Thymus serpyllum)

Silberwurz (Dryas octopetala).

Auch die Anlage von Grasdächern ist möglich.

Die zu begrünende Dachfläche muß für die Bepflanzung eine Gesamtaufbauhöhe von mindestens 30 cm für Dränschicht, Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht aufweisen.

6. Herstellungspflicht

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

7. Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Fläche erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasser-durchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

8. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) und 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 die Behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11, Abs. 1 der "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 zu beachten.

9. Einfriedungen

- 9.1 Die vorderen 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. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen maximal 1,50 m hoch sein.
- 9.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

9.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

9.4 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

## 10. Ordnungswidrigkeiten

10.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach § 2, § 3, § 4, § 7 und § 8 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist des § 5 nachkommt.

10.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 113 Abs. 3 Hess. Bauordnung geahndet werden.

## Hinweise

1. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutze von Bäumen vom 27.10.1978 gemäß Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 26.07.1978 (Baumschutzsatzung) wird besonders hingewiesen.

2. Wände und Rankgerüste sollten mit folgenden Rankpflanzen begrünt werden:

Aristolochia durior (Pfeifenwinde)

Clematis-Arten und Formen (Waldrebe)

Hedera helix (Efeu)

Lonicera-Arten (Geißblatt)

Polygonum Aubertii (Schlingenknocherich)

Parthenocissus-Arten (Wilder Wein)