

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN
BEBAUUNGSPLAN

„Steinritz -
Südwestteil“

in W. - Naurod

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

1. Auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Flächenstreifen sind je 100 m² ein Baum und je 1 m² ein Strauch anzupflanzen und zu erhalten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden.

2. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der "Privaten Grünflächen - Naturgärten" (§ 9(1) Zl. 20 BBauG)

2.1 Der auf der "Privaten Grünfläche" vorhandene Baubestand, sowie Unterwuchs und Bodenbedeckung sind zu erhalten. Die Bodendecke darf nicht mechanisch verändert oder chemisch beeinflusst werden.

2.1.1. Die Lagerung von Material jeglicher Art ist nicht erlaubt.

2.1.2. Die Versiegelung des Bodens mit Asphalt oder Beton ist nicht erlaubt; sie darf nur mit wasserdurchlässigen Baustoffen hergestellt werden und ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

2.1.3. Bodenauffüllungen oder -abgrabungen sind nicht erlaubt.

2.2 Aufbauten innerhalb der festgesetzten Fläche sind nicht erlaubt.

2.3 Abgestorbene Bäume und Strücker sind zu ersetzen.

2.4 Neuanpflanzungen bzw. Ergänzung abgestorbener Gehölze sind nur durch standortgemäße (potentielle natürliche Vegetation) Bäume und Strücker möglich.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen aufgrund

§ 9 Abs. 4 BBauG

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

1. Dasogestaltung

1.1 Dachform

Im Gebiet mit eingeschossiger Bebauung sind Sattel- Walm- oder Flachdächer möglich.

Bei zweigeschossiger Bebauung sind Sattel- oder Walmdächer zugelassen - auf Eckgrundstücken auch Flachdächer.

1.2 Dachneigung

Bei zweigeschossiger Bebauung 20° - 30° Neigung.

1.3 Sockelhöhe

Es ist grundsätzlich nur die Mindestsockelhöhe, d. h. Mindestgefällage zum Kanal hin, auszuführen.

2. Gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke
(§ 118 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)

Wegen seiner besonderen Lage und seines wertvollen Baumbestandes gelten für das Baugebiet südwestlich des Schäferweges folgende zusätzliche Festsetzungen:

2.1 Die zu errichtenden Gebäude sind der vorhandenen Geländeform weitestgehend anzupassen. Ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der Nachbargrenzen muß in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. Ausnahmen können zugelassen werden.

2.2 Anteil der Begrünungsflächen

2.2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO, sind in dem in Ziffer 2.2.3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu erhalten (Grünfläche). Dabei müssen bei der Errichtung von Gebäuden die vorhandenen Bäume berücksichtigt werden. Auf den nicht überbauten Flächen sind sie zu erhalten oder durch die gleiche Art und Battung zu ersetzen. Ihre Standorte sind in einem Grünflächenplan für jedes Grundstück verbindlich festzulegen. Mindestens ist jedoch je 250 m² Grundstücksfreifläche ein groß- oder kleinkroniger standortgerechter Laubbaum zu erhalten und zu pflanzen. Erforderliche Stützmauern sind durch Strauchpflanzungen am Böschungsfuß und durch überhängende Pflanzen auf der Krone zu begrünen.

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

2.2.3 Der Anteil der Grünfläche an der Grundstücksfreifläche beträgt im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 5/10.

2.3 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten zeingärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Bepflanzung der Grünflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 1/5 der Grünfläche mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je m² dieser Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

2.5 Herstellungsfrist

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

2.6 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.

2.7 Stellplätze für Abfallbehälter

Die Müllbehälterstandorte sind an den von Müllfahrzeugen befahrbaren Verkehrswegen anzuordnen.

Zur Aufnahme und zur Abschirmung der Müllbehälter sind ortsfeste Anlagen (Mauern, Zäune oder Ähnliches) oder geeignete immergrüne Pflanzungen vorzusehen. Die Höhe der Abschirmung muß 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

2.8 Ordnungswidrigkeiten

2.8.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziff. 2.4 und 2.7 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist der Ziffer 2.5 nachkommt.

2.8.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 Abs. 3 der Hess. Bauordnung mit einem Bußgeld geahndet werden.

H I N W E I S E

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund der früheren Fluchtlinien- oder Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Baugrunduntersuchung wird empfohlen, da verschüttete Steinbrüche vermutet werden.