

Naurod 1983/1

# **Bebauungsplan - Textteil**

"In der Hüb - 2. Änderung"

## **Regulierende Festsetzungen**

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz - BBauG**

#### **1. Art der Nutzungen des Mischgebietes westlich der Lillienstraße**

Nach § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sind die in § 6 Abs. 2 BaunVO unter Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) genannten Anlagen nicht zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 BaunVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Dabei werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

#### **2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Garagen sind auch außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

#### **3. Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu Reihenhäusergrundstücken (§ 21 a Abs. 2 BaunVO)**

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Reihenhäuser sind die Grundstücksflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

#### **4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a und b BBauG)**

Auf den im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen sind insbesondere folgende Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Je 150 m<sup>2</sup> 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.

Je 1 m<sup>2</sup> ein Strauch der Straucharten: Alnus incana (Grauerle), Cornus sanguinea (Blutheide), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Ligustrum vulgare "Atravirens" (Immergrüner Liguster), Ilex aquifolium (Stechpalm), Viburnum lentana (woitiger Schneeball), Rosa multiflora (vielfarbige Rose - Wildform).

#### **5. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BaunVO)**

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) ist die Zeilenbauweise zulässig. Es dürfen Hausgruppen mit einer Gesamtfläche von über 50,0 bis max. 100,0 m<sup>2</sup> errichtet werden.

#### **6. Private Grünflächen - Gärten - Nutzung (§ 9 (1) 15 BBauG)**

1. Schutzhütten aus naturbelassenem Holz - lasiert oder imprägniert - ohne Feuerstätten dürfen mit einer Dachneigung bis 20° errichtet werden.

2. Auf jedem Grundstück ist nur 1 unbauter Raum mit max. 15 m<sup>2</sup> zulässig. Seine Grundfläche darf einschließlich überdachter Terrasse 12 m<sup>2</sup>, seine Höhe (mit Dach) 2,20 m nicht überschreiten. Der Standort der Hütte ist den topographischen Verhältnissen so anzupassen, daß sie optisch möglichst wenig in Erscheinung tritt.

3. Offene Einfriedungen der Gärten mit Zäunen und Toren aus Kinkelisen und Maschendrahtgeflecht oder Wildgatterdrahtgeflecht oder geschüttelte oder freiwachsende Hecken als Feldahorn, Hainbuche, immergrüner Liguster oder ähnlichen einheimischen Gehölzen sind zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

5. Befestigungen der Gartenflächen sind unzulässig.

### **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. Dachformen**

In Gebäuden mit 2- oder 3geschossiger Bebauung - Sattel- oder Walmdach, Flachdach nur bei Eckgrundstücken und Baugruppen (mind. 3 Gebäude) möglich

In Gebäuden mit 4geschossiger Bebauung - Sattel-, Wal- oder Flachdach

#### **2. Dachneigung**

Dachneigungen sind nur von 20° bis 30° zulässig.

#### **3. Giebel, Dampel und Zwerchgiebel**

sind nicht zulässig. Nur bei 1geschossigen Gebäuden im Gebiet mit 2geschossiger Bebauung dürfen Dampel bis 1,00 m Höhe angeordnet werden.

#### **4. Garagen**

In Garagenzeilen müssen die einzelnen Garagen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein.

#### **5. Bepflanzung der Grundstückstreifflächen**

Für jede angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstückstreiffläche ist mindestens 1 groß- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

#### **6. Stellplätze für Abfallbehälter**

Müll- oder Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen o.ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraumbehältern mind. 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mind. 60 cm über der Behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11 Abs. 1 der "Ortsatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 24.12.1974" zu beachten.

**Hinweise:** 1. Die Hauptrichtungen der Gebäude sind im Bebauungsplan verbindlich.

#### **2. Ausweisung von öffentlichen Parkflächen**

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Parkflächen an der Lillienstraße sind nach der Stellplatzsatzung einzugründen. Das bedeutet, daß neben einer abschirmenden Strauchbepflanzung Standorte für mindestens 3 Bäume auszuweisen sind.

3. In der nördlichen Hälfte des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden vor der Jahrhundertwende einige bergbauliche Arbeiten durchgeführt. Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten innerhalb des fraglichen Bereiches besonders aufmerksam zu sein und beim Antriften alten Bergbaues bzw. alter unterirdischer Hohlräume das zuständige Bergamt in Weilburg, Frankfurter Straße 36, 6290 Weilburg, unverzüglich in Kenntnis zu setzen.