TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"TENNELBACHTAL"

in Wiesbaden und Wiesbaden-Sonnenberg

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (6) BauNVO

1.1 In den Reinen Wohngebieten (WR) sind die in § 3 (3) BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 In den Reinen Wohngebieten (WR) im Bereich Tennelbachstraße 27-77 sowie Höhenstraße 16-32 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.3 Im Reinen Wohngebiet (WR) Tennelbachstraße 13-25 sind gemäß § 12 (4) BauNVO Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.5 Auf den "Flächen für den Gemeinbedarf" sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, wie z. B. Altenwohnungen, Behindertenwohnungen, etc. zulässig.

1.6 Die Anordnung von Garagen bzw. Stellplätzen auf den Grundstücken ist auf der Grundlage der jeweils gültigen Vorgarten- bzw. Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vorzunehmen.

1.7 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 19 und 20 BauNVO

2.1 Im Reinen Wohngebiet Tennelbachstraße 37-59 ist das festgesetzte Maß der Nutzung einschließlich der in § 19 (4) Nr. 1-3 bezeichneten Anlagen einzuhalten. Eine Überschreitung bis zu 50 % ist unzulässig.

2.2 Im Bereich der Tannelbachstraße 49-59 werden Flächen im Dachgeschoß, sofern gemäß Punkt B 1.1 der textlichen Festsetzungen eine Dachneigung von mehr als 44° zugelassen wird, nicht als Geschoßflächen angerechnet (§ 20 (3) BauNVO). Die Traufhöhe ist grundsätzlich einzuhalten.

3. Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

In dem Gebiet mit abweichender Bauweise (a) (Fläche für den Gemeinbedarf) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von über 50 m zulässig.

In den Gebieten mit offener Bauweise (o) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Begrenzung der Höhen von baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

4.1 Die Traufhöhe der Gebäude in den Reinen Wohngebieten Tannelbachstraße 37-77 sowie Höhenstraße 16-32 darf bergseits 5,0 m im Mittel nicht überschreiten (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Dachhaut).

4.2 Die Traufhöhe der Gebäude in allen anderen Reinen und Allgemeinen Wohngebieten darf bergseits 6,5 m im Mittel nicht überschreiten (gemessen von der natürlichen Geländeroberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Dachhaut).

4.3 Im Bereich der Höhenstraße 16-28 ist der Dachvorsprung auf 2,50 m über natürlichem Gelände herunterzuführen.

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Wander-/Wirtschaftswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die befestigten Wege sind mit wassergebundener Decke in 2,5 m Breite auszuführen. Treppen sind landschaftsgerecht in Holz, Naturstein oder angepaßten Betonwerksteinen zu fertigen. Im näheren Bereich des Ludwig-Eibach-Hauses sind die Verkehrswege behindertengerecht anzulegen.

5.2 Stellplätze in Verbindung mit Freizeitgärten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Stellplatzflächen sind als Schotterrasen zu befestigen und je 6 Stellplätze mit einem landschaftsgerechten Laubbaum der unter Ziffer A 11.1 angegebenen Pflanzenliste (Straßenbäume) zu überstellen.

5.3 Stellplätze am Ludwig-Eibach-Haus (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Stellplätze sind als Schotterrasen zu befestigen und je 6 Stellplätze mit einem landschaftsgerechten Laubbaum der unter Ziffer A 11.1 angegebenen Pflanzenliste (Straßenbäume) zu überstellen.

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Auf beiden Seiten der Gashochdruckleitung bzw. der Kellerskopfwasserleitung ist ein 2 m breiter Schutzstreifen von Bebauung und Anpflanzen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

6.2 Beiderseits der geplanten Wasserleitung als Verbindungsleitung zwischen Tengelbach- und Kröckelbergstraße ist ein 4 m breiter Schutzstreifen von Bebauung und Anpflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

7.1.1 Parkanlagen

Die Fläche an der Adalbert-Stifter-Straße ist im Rahmen von Pflegemaßnahmen als naturnahe Anlage mit einer naturräumlichen Ausstattung des Pflanzeninventars zu entwickeln (siehe Pflanzenliste Ziffer A 11.1 Gehölzflächen).

7.1.2. Aussichts- und Ruheplätze

Die Aussichts- und Ruheplätze sind sparsam mit landschaftlich angepaßten Holzbänken und mit einem Holztisch auszustatten. In den Sitzbereichen kann eine Schotterrasenbefestigung erfolgen, weitere Versiegelungen der Flächen ist nicht zulässig.

Jeder Aussichts- und Ruheplatz ist mit mindestens einem großkronigen Laubbaum der angegebenen Pflanzenliste (Straßenbäume) zu überstellen und am Rande mit Sträuchern und Bäumen der angegebenen Pflanzenliste (Ziffer A 11.1 - Gehölzflächen) zu fassen.

7.2 Private Grünfläche

7.2.1 Freizeitgärten

7.2.1.1 Gartenhütten aus naturbelassenem Holz - lasiert oder imprägniert - ohne Feuerstätten, dürfen mit einer Dachneigung bis max. 20° errichtet werden. Die Dacheindeckung kann nur aus schwarzer Dachpappe, Holzschindeln oder Holzbrettern erfolgen, auch eine Dachbegrünung ist möglich.

7.2.1.2 Auf jedem Grundstück ist ein umbauter Raum von maximal 15 cbm zulässig. In der Grundfläche ist die überdachte Terrasse eingeschlossen.

Der Hüttenabstand zur Grenze des Nachbargrundstückes muß dem Mindestabstand der jeweils gültigen Hessischen Bauordnung entsprechen. Der Standort soll den topographischen Verhältnissen soweit als möglich angepaßt sein. Abortanlagen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als Trockena-
bort, ohne wassergefähr-
de chemische Zusätze
- Einbeziehung innerhalb des
zulässigen umbauten Rau-
mes.

7.2.1.3 Unterschreitet die Grundstücksfreifläche eine Größe von 400 m² so ist die Errichtung einer Gartenhütte nicht zulässig.

- 7.2.1.4 Offene Einfriedungen der Gärten sind als Holzpfosten ohne Betonsockel mit grünem kunststoffummanteltem Drahtgeflecht (Maschendraht) in einer Höhe bis zu 1,5 m freiwachsende Hecken aus landschaftsgerechten Gehölzen der unten angegebenen Tabelle zulässig. Bretter-, Lattenzäune, Mauern sowie geometrisch geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Einfriedungen an Wegen, deren Breite 3,50 m und weniger beträgt sind 1,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen.
- 7.2.1.5 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur in dem für die Schutzhütte unbedingt erforderlichen Umfang zulässig, der Erdmassenausgleich hat auf der Gartenparzelle zu erfolgen. Die Errichtung von Stützmauern sowie eine Terrassierung des Geländes ist nicht zulässig.
- 7.2.1.6 Befestigungen der Gartenflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material angelegt werden.
- 7.2.1.7 Die Binnenerschließung der Freizeitgartenbetriebe soll durch wassergebundene Graswege von 2,30 m Breite erfolgen. Hausgärten sind hier analog der Festsetzungen für Reine Wohngebiete (WR) zulässig, wenn die Freizeitgartenfläche an Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete angrenzt.
- 7.2.1.8 Das Anpflanzen von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen ist nicht zulässig.
- 7.2.1.9 Vorhandene Obsthochstämme sind zu erhalten und zu pflegen.
- 7.2.1.10 Pro 150 m² Gartenfläche muß mindestens ein Obsthochstamm gepflanzt und erhalten werden.

7.2.1.11 Abgestorbene Obstbäume sind durch Obsthochstämme umgehend und möglichst in der Nähe des alten Standortes zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind Lokalsorten zu verwenden.

7.2.1.12 Eine volle Kronenentwicklung des Obstgehölzes ist zu gewährleisten.

7.2.1.13 Die vorhandene Taxus baccata = Eibenhecke längs der Ostgrenze des Flurstückes 161, Flur 20 ist zu erhalten und im Bestand zu pflegen.

7.2.2 Hausgärten

7.2.2.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Hausgärten längs der Straße sind bis zu einer Höhe von 0,90 im Mittel, z. B. als Holz-Staketenzaun, zulässig. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m nicht überschreiten (ausgenommen sind notwendige Stützmauern).

Lebende Hecken aus Laubgehölzen der unten angegebenen Tabelle dürfen max. 1,50 m hoch sein.

7.2.2.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche oder die freie Landschaft anschließen, sind offene Einfriedung (z. B. grün ummantelter Maschendraht) bis 1,50 m Höhe oder lebende Hecken der unten angegebenen Laubgehölze zulässig.

7.2.2.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

7.2.2.4 Die gesamte Hausgartenfläche ist zu 100 % gärtnerisch anzulegen.

- 7.2.2.5 Die Gehölzpflanzungen müssen auf der Hausgartenfläche zu mindestens 60 % den Gehölzarten der unten angegebenen Liste für Hausgarten, Vorgarten bzw. Hecken, entsprechen. Empfohlen werden ersatzweise hochstämmige Obstgehölze (siehe Pflanzliste).
- 7.2.2.6 Zur offenen Landschaft ist eine mindestens dreireihige Abpflanzung als frei-wachsende Hecke der unter Ziffer A 11.1 angegebenen Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2.2.7 Das Anpflanzen von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen, mit Ausnahme von *Taxus baccata* = Eiben ist nicht zulässig.
- 7.2.2.8 Vorhandene Obsthochstämme sind zu erhalten und zu pflegen.
- 7.2.2.9 Abgestorbene Obstbäume sind durch Obsthochstämme umgehend zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Lokalsorten (siehe Ziffer A 11.3) zu verwenden.
- 7.2.2.10 Eine volle Kronenentwicklung der Obsthölze ist zu gewährleisten.
- 7.2.1.11 Der Bau von Hütten oder anderen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Wiesen/Talzug

Der Wiesen- und Talzug ist frei zugänglich zu halten; eine Dauereinzäunung ist untersagt. Die Wiesen sind ein- bis zweischürig pro Jahr zu mähen; der erste Schnitt soll nicht vor dem 15. August liegen. Für die Feuchtwiesen ist eine spezifische Pflege bei einer alle zwei Jahre erfolgenden Mahd sicherzustellen.

Das Schnittgut ist innerhalb von 10 Tagen nach Abtrocknung von der Fläche zu beseitigen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht zugelassen.

8.2 Gehölzflächen, Sukzession

- 8.2.1 Die vorhandenen, landschaftsgerechten Gehölze sind zu erhalten. Landschaftsfremde Arten sind sukzessiv zu entfernen. Der vorhandene rasige oder krautige Bewuchs ist zu erhalten.
- 8.2.2 Die festgesetzten anzupflanzenden Einzelgehölze und Gehölzflächen sind durch eine Initialpflanzung und anschließender gelenkter Sukzession zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2.3 Die Sukzessionsflächen sind einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 8.2.4 Auf den Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen oder Sträuchern sind die Arten der unter Ziffer A 11.1 angegebenen Pflanzenliste bindend.

8.3 Streuobstwiesen

- 8.3.1 Obsthochstämme sind im Reihenabstand von 8-10 m und im seitlichen Abstand von 10-12 m zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.
- 8.3.2 Abgestorbene Obstbäume sind durch Obsthochstämme umgehend zu ersetzen, wenn die Totholzstämme entfernt werden. Das Belassen von abgestorbenen Stämmen (Totholz) ist zulässig, wenn nicht mehr als ein Totholzstamm je 10 vitaler Obsthochstämme bezogen auf die Grundstücksparzelle verbleibt.
- 8.3.3 Eine volle Kronenentwicklung der Obstgehölze ist zu gewährleisten. Die Pflege des grasig-krautigen Unterwuchses erfolgt durch ein- bis zweimaligen Mahd nach dem 01. Juli. Das Schnittgut ist innerhalb einer Woche nach Abtrocknung von der Fläche zu beseitigen.
- 8.3.4 Einfriedungen und Hütten sind auf den Grundstücken nicht zulässig.

8.4 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

8.4.1 Für das Flurstück 133/5 in der Flur 33 (überbaubare Grundstücksfläche) werden die Ausgleichsflächen der Flurstücke 82/3, 86/9, 87, 88 und 115 zugeordnet.

8.4.2 Für das Flurstück 85/3 in der Flur 33 (Erweiterung Ludwig-Eibach-Haus) werden die Ausgleichsflächen der Flurstücke 85/1 östlich und 226/83 nördlich zugeordnet.

9. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 1. Halbsatz BauGB)

9.1 Fläche für die Renaturierung des Tannelbaches

9.1.1 Sämtliche Festsetzungen nach Ziffer A 8 "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Wiesen/Talzug" gelten analog.

Innerhalb der nach § 9 (1) 16 BauGB festgesetzten Wasserfläche ist die Renaturierung gemäß dem natürlichen Geländeverlauf auszuführen. Die vorhandenen bachauengerechten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die natürliche Sukzession in Verbindung mit einer lenkenden Pflege vorzusehen. Neben der Sukzession sind punktuell Neupflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Für die Sukzession und Bepflanzung sind die Gehölze aus der unter Ziffer A 11.1 angegebenen Pflanzenliste - Gewässerrandstreifen - bindend. Gehölze sind am Gewässer nach Gewässerpflegeplan alle 8 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, die Staudenflur soll max. alle 2 Jahre gemäht werden, jedoch nicht vor dem 15. August. Eine Planfeststellung gemäß § 63 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist für die Renaturierungsmaßnahme erforderlich.

10. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

- 10.1 Sämtliche flachgeneigten Dachflächen, auch die von Garagen, sind bis zu einem Dachneigungswinkel von 25° als extensive Dachbegrünung auszuführen. Carports sind zu beranken.
- 10.2 Fensterlose Fassadenabschnitte über 50 m² sind mit Fassadenbegrünung zu versehen (siehe Pflanzenliste = Ziffer A 11.2).
- 10.3 Mindestens eine Hausfront ist davon unabhängig zu begrünen.
- 10.4 Das Anpflanzen von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen ist nicht zulässig mit Ausnahme von Eibe (*Taxus baccata*).
- 10.5 Vorhandene Obsthochstämme sind zu erhalten und zu pflegen.
- 10.6 Abgestorbene Obstbäume sind durch Obsthochstämme umgehend zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind Lokalsorten (siehe Pflanzenliste Ziffer A 11.3) zu verwenden.
- 10.7 Eine volle Kronenentwicklung der Obstgehölze ist zu gewährleisten.

11. Pflanzlisten

Zu öffentlichen und privaten Flächen werden Pflanzgebote festgesetzt.

Die Artenauswahl orientiert sich weitestgehend an der potentiellen und natürlichen Vegetation.

Hierfür werden Pflanzen der folgenden Pflanzlisten empfohlen:

11.1 Gehölzflächenliste

- 1 Hausgarten 4 Straßenbäume
 2 Vorgartenbäume 5 Gehölzflächen
 3 Hecken 6 Gewässerrandstreifen

Botanischer Pflanzennamen	1	2	3	4	5	6	Deutscher Pflanzennamen
<i>Acer campestre</i>		x	x	x	x		Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	x			x	x		Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	x	x	x	x		Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>						x	Erle
<i>Carpinus betulus</i>	x	x	x		x		Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>					x		Eßkastanie
<i>Cornus sanguinea</i>			x		x		Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	x		x		x		Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	x	x	x		x		Weißdorn
<i>Evonymus europaeus</i>					x		Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>					x		Buche
<i>Frangula alnus</i>					x	x	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>				x	x	x	Esche
<i>Ligustrum vulgare</i>	x		x		x		Liguster
<i>Populus tremula</i>					x		Espe/Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	x				x		Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>					x		Schlehe
<i>Quercus petraea</i>					x		Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	x				x		Stieleiche
<i>Rosa canina</i>	x		x		x		Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	x				x		Salweide
<i>Salix cinerea</i>						x	Grauweide
<i>Salix triandra</i>						x	Mandelweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	x	x		x	x		Vogelbeere/Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	x			x	x		Winterlinde
<i>Viburnum opulus</i>					x	x	Wasserschneeball

11.2 Kletterpflanzen

Clematis montana *rubens*
 (Anemonenwaldrebe), *Clematis vitalba*
 (Gemeine Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu),
Humulus lupulus (Hopfen), *Lonicera*
caprifolium (Jelängerjelier), *Parteno-*
cissus quinquefolia (Wilder Wein), *Part-*
henocissus tricuspidata "Veitchii"
 (Selbstklimmender Wein),
Vitis-Vinifera-Hybriden (Weinrebe)

11.3 Lokalsortenliste der für den Wiesbadener Vortaunus geeigneten Hochstammgehölze

S.12

11.3.1 Apfelsorten

Jakob Lebel, Schafsnase, Winter-
rambour, Rheinischer Bohnapfel,
Kaiser Wilhelm, Winterzitronenap-
fel, Brettacher Apfel, Geheimrat
Oldenburg, Goldparmäne, Graven-
steiner, Gelber Edelapfel, Klar-
apfel, Roter Berlepesch, Roter
Boskopp, Gewürzluiken, Trierer
Weinapfel, Goldrenette aus Blen-
heim, Kanada-Renette, Zuccalmag-
lio, Gloster.

11.3.2 Birnen

Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne
Jagdbirne, Gräffin von Paris,
Gute Luise, Conference, Gellerts
Butterbirne, Bosc's Flaschenbir-
ne, Frühe von Trevoux, Clapps
Liebling.

11.3.3 Zwetschge/Pflaume

Ersinger Frühzwetschge, Haus-
zwetschge, Wangenheims Früh-
zwetschge, Mirabelle von Nancy.

11.3.4 Kirschen

Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs
Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger
Riesenkirsche.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) und § 87 Hess. Bauord- nung (HBO) vom 20.12.1993

1. Baugestaltung

1.1 Dachneigung und Dachform

Auf den Hauptgebäuden der WR- und
WA-Gebiete sind nur gleichschenkelig
geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdä-
cher mit einer Neigung von 30-44° zuläs-
sig. Im Bereich Tengelbachstraße 49-59
können Dachneigungen über 44° zugelassen
werden, wenn eine Einfügung in die unmit-
telbare Nachbarbebauung gegeben ist.

1.2 Gebäuderichtung und Firstrichtung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäu-
dehauptrichtung gilt auch für die First-
richtung.

1.3 Dachdeckung

Die Dacheindeckung in Material und Farbgebung hat sich dem vorhandenen Bestand entsprechend einzufügen. Für Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen, die der Energieversorgung des Hauptgebäudes dienen, können Ausnahmen zugelassen werden.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.4.1 Es sind Schleppgauben oder Giebelgauben und Dacheinschnitte bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig.

Die Gauben und Einschnitte einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens $1/2$ der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf $1/4$ der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten.

1.4.2 Die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mindestens 2 m, waagrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein.

1.4.3 Die vorderen Ansichtsflächen von Dachgauben sind als Fenster auszubilden. Austritte vor Dachgauben sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind nur zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

1.4.4 Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind Gauben in Form, Farbe, Material und Proportion dem ortsüblichen historischen Bestand anzupassen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Straßenbild nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

1.4.5 Die Anordnung von Parabolantennen ist bei denkmalgeschützten Gebäuden unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Straßenbild nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

1.5 Außenwände

- 1.5.1 Die Fassadenoberflächen der Hauptgebäude sind in Putz und heller Farbgebung auszuführen. Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung anderer Farben zulässig.
- 1.5.2 Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig.
- 1.5.3 An historischen und denkmalgeschützten Gebäuden sind nur Putzstrukturen zulässig, die nicht im Widerspruch zum Charakter der Bauzeit stehen.

1.6 Fenster

Fenster an historischen und denkmalgeschützten Gebäuden sind in Teilung und Profilierung dem Charakter der Bauzeit anzupassen.

2. Veränderung der Oberflächen

- 2.1 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig.
- 2.2 Abgrabungen bei denkmalgeschützten Gebäuden sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Straßenbild nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

3. Einfriedungen (§ 87 HBO)

- 3.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht sind bis 0,90 m Höhe im Mittel, z. B. als Holz-Staketenzaun zulässig. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 nicht überschreiten (ausgenommen sind notwendige Stützmauern).

Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen max. 1,50 m hoch sein (siehe Pflanzenliste).

- 3.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche oder die freie Landschaft (siehe Punkt 4.4) anschließen, sind offene Einfriedungen (z. B. grün ummantelter Maschendraht) bis 1,50 m Höhe oder lebende Hecken zulässig.

- 3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 3.4 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
4. **Vorgärten und nicht bebaute Flächen der Baugebiete**
- 4.1 Die gesamte Grundstücksfreifläche ist gärtnerisch anzulegen (i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB). Die von Versiegelung freizuhaltende Fläche darf 0,6 GRZ nicht unterschreiten.
- 4.2 Die Gehölzpflanzungen müssen auf der Grundstücksfreifläche zu mindestens 60 % den Gehölzarten der unten angegebenen Liste für Hausgarten, Vorgarten bzw. Hecken entsprechen. Empfohlen werden ersatzweise hochstämmige Obstgehölze (siehe Pflanzliste).
- 4.3 Im Vorgarten ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Empfohlen wird ersatzweise mindestens ein hochstämmiges Obstgehölz.
- 4.4 Zur offenen Landschaft ist eine mindestens dreireihige Abpflanzung als freiwachsende Hecke der unten angegebenen Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.5 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, daß das anfallende Regenwasser von Dach-, Hof- und Grünflächen auf den Freiflächen versickern kann.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die topographischen- und Bodengrundverhältnisse dieses nicht empfehlen.

C. Hinweise

1. **Archäologische Denkmalpflege**
(Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 HDSchG)

Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG ist in zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen, die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2. Altlastenproblematik

Laut Auswertung des Gewerberegisters (Auswertungszeitraum 1945 - 1991) waren auf 5, bereits bebauten Grundstücken Betriebe gemeldet, bei denen aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit ein Verdacht auf Kontamination des Untergrundes nicht auszuschließen ist. Diesen Hinweisen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzugehen. Es handelt sich hierbei um folgende Grundstücke: Eigenheimstraße 2, Eintrachtstraße 2, Eintrachtstraße 4, Eintrachtstraße 16, Kröckelbergstraße 7.