

BEBAUUNGSPLAN-TEXTTEIL

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1a)

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Flachstraße sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig (§ 4 (3) BauNVO).

~~2. Die Überschreitung der Geschosflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet im Hauptzentrum an der Goerbelerstraße um 0,6 ist gerechtfertigt gemäß § 17 (9) BauNutzungsverordnung mit folgender Begründung:~~

~~Das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist Bestandteil des Hauptzentrums. Die Geschosflächenzahl für das gesamte Zentrum liegt innerhalb des zulässigen Höchstmaßes.~~

3. In dem Reihenhausgebiet mit 2-geschossiger Bauweise ist talwärts eine Überschreitung der 2 Geschosse um 1 Geschos nur dann zulässig, wenn es die Hanglage des Geländes bedingt.
4. In den Gebieten mit gruppemäßiger Bauweise (h) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Hausgruppen über 50 m Länge zulässig gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
5. Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen wird zur Sicherung eines wirksamen Lärm- und Sichtschutzes das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG in dem Maße festgesetzt, daß je 1 qm 1 Strauch und je 150 qm 1 Baum mit mindestens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu unterhalten sind.
6. Flächen für Kfz.-Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1e)

An den im Bebauungsplan angegebenen Stellen sind 2-geschossige Kfz.-Stellplätze vorzusehen, auf deren unterer Ebene überdachte Stellplätze oder Garagen anzulegen sind, während auf der oberen Ebene die gleiche Anzahl offener Stellplätze möglich ist.

Die Kfz.-Stellplätze sind durch Buschwerk abzuschirmen.

7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1f)

~~7.1. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden mit einem Leitungsrecht nach § 9 (1) 11 BBauG für das Einlegen von Leitungen der Wärmeversorgung zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG belastet.~~

8. Außere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen (§ 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 der 2. DVO BBauG)

- 8.1. Die Gestaltung der Baukörper hat sich nach kubischen Grundformen auszurichten. Vertikale Staffelungen der Gebäude sind nur an den horizontalen Versätzen der Baukörper vorzunehmen.

Die Sockelhöhe der Gebäude darf 1,0 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen dem Anschnitt des Geländes an der Außenwand und Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses. Werden an einer Außenwand verschiedene Höhen gemessen, so ist als Höhe des Sockels dessen mittlere Höhe anzunehmen.

Bei Einfamilien- und Reihenhäusern darf die Sockelhöhe 0,30 m nicht überschreiten.

Der Sockel hat sich optisch in Material und Farbe der Flächengestaltung des Gebäudes anzupassen.

- 8.2. Dach: Flachdach wird für alle Bauten festgesetzt. Dachdeckung: Für Bauten bis zu 4 Geschossen und Garagen sind blendfreie Dachdeckungen zu verwenden.
- 8.3. Balkone, Loggien usw. sind so anzulegen, daß gegenseitige Einsicht möglichst vermieden wird. Brüstungen sind nicht durchsichtig und nicht glänzend auszuführen.

- 8.4. Die Gebäude sind farblich so zu gestalten, daß sie sich der Gesamtplanung anpassen.

- 8.5. Einfriedungen sind zulässig in Gebieten für Einfamilienreihenhäuser, Mischgebieten und dem Allgemeinen Wohngebiet an der Flachstraße an den hinteren Grundstücksgrenzen mit 0,80 m hohen Maschendrahtzäunen in Verbindung mit Hecken und zwischen den Grundstücken bis 0,80 m hohen Maschendrahtzäunen.

In Dauerkleingartengebieten sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

- 8.6. Für Einfamilienreihenhäuser sind Außeneinzelantennen nicht zulässig.
- 8.7. Die Müllgroßbehälter sind mit 1,5 m hohen Sichtbeton-Mauern zu umgeben.
- 8.8. Private Fußwege sollen sich in Führung und Ausbildung an die öffentl. Wege anschließen. Sie sind ohne Einfassung herzustellen. Vegetationsflächen sollen bündig anschließen.
- 8.9. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch so anzulegen und zu unterhalten, daß eine Durchgrünung der Wohnsiedlung und die Einfügung jeder Einzelfläche in die Gesamtplanung gewährleistet ist.
9. Ausnahme von Nr. 8

Von den textlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich die vorgesehenen Bauformen und Materialien in das Gesamtbild des Stadtteiles "Klarental" einfügen.

II. Hinweise:

- 1.1. Ist die ausgewiesene überbaubare Fläche größer als der Anteil des Baugrundstücks, der sich nach der Grundflächenzahl errechnet, so ist die überbaubare Grundstücksfläche durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
- 1.2. Ist die ausgewiesene überbaubare Fläche kleiner als der Anteil des Baugrundstücks, der sich nach der Grundflächenzahl errechnet, so darf nur der durch die Baugrenzen eingeschlossene Anteil des Baugrundstücks bebaut werden.
2. Außer den in diesem Bebauungsplan verbindlich festgesetzten öffentlichen Kinderspiel- und Tummelplätzen ist jeder Bauträger zur Anlage privater Kinderspielplätze im Rahmen der Bestimmungen von § 24 Abs. 4 EBO auf seinen Baugrundstücken verpflichtet.
3. zu den textlichen Festsetzungen unter lfd. Nr. 8.4.

Die farbliche Gestaltung der Gebäude ist auf das Farbmodell der Siedlung Klarenthal abzustimmen.

Die diesem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen in früheren Plänen sind hiermit aufgehoben.

Die in diesem Plan enthaltenen Wege, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind, werden bei der Durchführung dieses Planes aufgehoben.

Verbindliche Begrenzungen sind im Plan voll ausgezogen, unverbindliche sind gestrichelt eingetragen.

Baugrunduntersuchung wird empfohlen.