

Bebauungsplan - Textteil

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 gem. Abs. 5 der BauNVO 1963)

Im Ladenzentrum sind im Erdgeschoß nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Gebieten mit gruppenmäßiger Bauweise (h) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Hausgruppen über 50 m Länge zulässig gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 15 und 16 BBauG)

- 3.1. Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen wird zur Sicherung eines wirksamen Lärm- und Sichtschutzes das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 und 16 BBauG in dem Maß festgesetzt, daß je 1 qm ein Strauch und je 150 qm ein Baum mit mindestens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten sind.

- 3.1.1. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke unterliegen folgenden Bindungen:

- ..2. Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu unterhalten.

- 3.1.3. Dies gilt nicht für Obstbäume und für Bäume, deren Zustand zu einer Gefahr für Sicherheit und Ordnung wird und die deswegen beseitigt werden dürfen.

- 3.1.4. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen sind als Ersatz an anderer Stelle des Grundstücks Bäume anzupflanzen, die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume entsprechen.

- 3.1.5. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 der 2. DVO BBauG)

- 4.1. Die Gestaltung der Baukörper hat sich nach den kubischen Grundformen auszurichten. Für das Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke (Landschnecken) sind die Baukörper im Zusammenhang einheitlich zu gestalten. 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.

- 4.2. Dach: Flachdach wird für alle Bauten festgesetzt.
Dachdeckung: Für Bauten bis zu 4 Geschossen und Garagen sind blendfreie Dachdeckungen zu verwenden.
- 4.3. Balkone, Loggien usw. sind so anzulegen, daß gegenseitige Einsicht möglichst vermieden wird, Brüstungen sind nicht durchsichtig und nicht glänzend auszuführen.
- 4.4. Die Gebäude sind farblich so zu gestalten, daß sie sich der Gesamtplanung anpassen.
- 4.5. Die Müllgroßbehälter sind mit 1,5 m hohen Sichtbeton-Mauern zu umgeben.
- 4.6. Private Fußwege sollen sich in Führung und Ausbildung an die öffentlichen Wege anschließen. Sie sind ohne Einfassung herzustellen. Vegetationsflächen sollen bündig anschließen.
- 4.7. 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. Von den nicht überbauten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sollen mindestens 50 % dieser Flächen mit Sträuchern bepflanzt und begrünt werden.

5. Ausnahme von Nr. 4

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 " Klarenthal " einfügen.

Hinweise

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.
2. Ist die ausgewiesene überbaubare Fläche kleiner als der Anteil des Baugrundstücks, der sich nach der Grundflächenzahl errechnet, so darf nur der durch die Baugrößen eingeschlossene Anteil des Baugrundstücks bebaut werden.
3. Außer den in diesem Bebauungsplan verbindlich festgesetzten öffentlichen Kinderspielplätzen ist jeder Bauträger zur Anlage privater Kinderspielplätze im Rahmen der Bestimmungen von § 24 Abs. 4 HBO auf seinen Baugrundstücken verpflichtet.
4. Zu den textlichen Festsetzungen unter lfd. Nr. 4.4.
Die farbliche Gestaltung der Gebäude ist auf das Farbmodell der Siedlung Klarenthal abzustimmen.
5. Die diesem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen in früheren Plänen sind hiermit aufgehoben.
6. Baugrunduntersuchung wird empfohlen.
7. Für die textlichen Festsetzungen unter der lfd. Nr. 3.1.4. ist die Wertberechnungsmethode nach Maurer-Hoffmann anzuwenden.
8. Wegen der Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auf die "Grünplanerischen Grundsätze für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 28.06.1972 (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) verwiesen. Diese sind nach dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 07.09.1972 Nr. 417 als Richtlinien anzuwenden.