

Wiesbaden 1990/1

Bebauungsplanteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bau- gesetzbuch (BauGB) und der Bauutzungsverordnung BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB sowie § 1 (8) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbau-
betriebe, Tankstellen und Ställe für Klein-
tierhaltung auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Tankstellen, ~~nicht zu-
lässig, Pannshops, Pannokinas u. Spielhallen nicht
zulässig.~~

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB, §§ 20, 21 a (4) BauNVO)

Im Bereich der geplanten Reihenhäuser östlich
der Graf-von-Galen-Straße können bei der Er-
mittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) die
Flächen der im Untergeschoß festgesetzten Garagen
unberücksichtigt bleiben. In diesem Fall ist das
Garageschoß auf die Zahl der im Bebauungsplan
festgesetzten Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3. Bauweise

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) sind
Gebäudezeilen mit seitlichem Grenzabstand (Bau-
wich) als Hausgruppe über 50 m Länge zulässig,
Grenzanbau von Einzelgebäuden aber nur in Aus-
nahmefällen.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen mit Ausnahme der in § 14 (2) BauNVO
genannten Anlagen sind in den Vorgartenbereichen
nicht zulässig.

4.2 Die der Versorgung der Baugelände dienenden
Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig,
auch soweit für sie in diesem Bebauungsplan
keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen
sind in eine Pflanzgrube von mindestens 2,00 m x
2,00 m und 1,00 m Tiefe zu pflanzen und dauernd
zu unterhalten.

5.1 Entlang der Graf-von-Galen-Straße Laubbäume der
Baumart Stieleiche (*Quercus pedunculata*) mit einem
Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe,

5.2 Entlang der Stellplätze für das Ladenzentrum,
auf der Nordseite des Supermarktes um im Haus-
garten des ersten Reihenhauses entlang der
Goerdeler Straße einheimische Laubbäume der
Baumart Ahorn (*Acer*) mit einem Stammumfang von
16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe

5.3 Auf den Flächen mit der Festsetzung Anpflanzen
und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist je
1 qm 1 Gehölz der Straucharten wie:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Immergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare*
Atrovirens)
Hundrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

zu pflanzen und zu erhalten.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Rege- lungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 118 (1) Hessische Bauordnung (HBO))

Die Gestaltung der Baukörper hat sich nach dem
kubischen Grundformen auszurichten. Sie sind auf-
einander abzustimmen. Sockelhöhen von 0,30 m
dürfen nicht überschritten werden. Flachdächer
sind für alle Bauten festgesetzt. Brüstungen sind
aus nicht glänzenden Elementen auszuführen. Die
Gebäude sind farblich so zu gestalten, daß sie
sich der Gesamtanlage anpassen.

2. Flächen für private Wege, private Plätze und Stellplätze

2.1 Private Wege sollen sich gestalterisch den
öffentlichen Wegen anpassen.

2.2 Der private Platz vor dem Wohn- und Geschäftshaus
südlich des Festplatzes hat sich diesem in Material
und Ausbildung anzugleichen. Als optische Trennung
ist eine Pergola vorzusehen, die um den bestehenden
öffentlichen Platz fortgesetzt werden muß.

2.3 Der zum Ladenzentrum gehörende private Park-
platz muß sich in Material und Ausbildung an die
Gesamtanlage anpassen (Begrünung der Pergola siehe
unter B 3.4 der textlichen Festsetzungen)

3. Gärtnerische Gestaltung und Einfriedung der Baugrundstücke

3.1 Anteil der Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 (1) HBO sind in dem in Absatz 3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).

Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünflächen.

Der Anteil der zu begrünenden Fläche an der nicht überbauten Fläche beträgt

im Allgemeinen Wohngebiet mind. 5/10
im Mischgebiet Ladenzentrum mind. 3/10.

3.2 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und Garagen für Pkw werden im Vorgartenbereich nicht zugelassen.

3.3 Bepflanzung der zu begrünenden Flächen

1/5 der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Auf dieser Fläche ist pro m² ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

3.4 An die im Bebauungsplan ausgewiesene Pergola ist je Stütze abwechselnd eine Schlingpflanze der Pflanzarten Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia engelmannii*) oder Waldrebe (*Clematis* sp. + ssp.) zu pflanzen.

3.5 Herstellungspflicht

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

3.6 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art der Nutzung dieser Fläche erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasser-durchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

3.7 Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großbraummülltonnen mindestens 1,80 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

Im Übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11 Abs. 1 der "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 zu beachten.

3.8 Einfriedungen

Die durch Vor- und Rücksprünge, Ausrundungen und Durchlässe gestaltete Mauer an der Goerdelerstraße, der Graf-von-Galen-Straße und dem Weg unterhalb des kath. Kirchenzentrums darf eine max. Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.

Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen max. 1,90 m hoch sein.

Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sind in Ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

3.9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach § 2, § 3, § 4, § 7 und § 8 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist des § 5 nachkommt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gem. § 113 Abs. 3 Hess. Bauordnung geahndet werden.

C. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gem. Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 26.07.1978 (Baumschutzsatzung), wird besonders hingewiesen.