

## Textliche Festsetzungen

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.4 BBauG v. 18. August 1976 in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

- 1.1 Die im Bebauungsplan von Baulinien umrissenen Gebäudeteile sind in ihrer äußeren Substanz, in Material und Form zu erhalten (Denkmalschutz). Sind aus bautechnischen Gründen bei Um- bzw. Neubaumaßnahmen die Außenwände nicht zu erhalten, so sind sie historisch gleichwertig wieder zu erstellen.
- 1.2 Soweit eine Neubebauung erfolgt, ist sie unter Berücksichtigung der Ziffer 1.1 innerhalb der Baulinien und Baugrenzen nur in der Form von drei freistehenden Einzelbauwerken möglich.
- 1.3 Flachdächer sind nicht zulässig.  
Die Dachneigung hat, soweit nicht die alten Dachformen aufzunehmen sind, zwischen einem Neigungswinkel von 35° bis zu 45° zu liegen. Ausnahmen davon sind bei Mansardendachausbildungen, Erkern und Türmen möglich.
- 1.4 Die Dacheindeckung hat als Deutsche Schieferdeckung zu erfolgen. Dieser Deckung in Struktur, Größe und Farbton entsprechende Materialien (z.B. Asbestzement) sind zulässig.

### 2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG)

- 2.1 Baugrundstücke für die eine offene Bauweise festgesetzt sind, unterliegen folgenden Bindungen:
  - 2.11 Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten (§ 9 (1) Ziffer 25 b BBauG).
  - 2.12 Dies gilt nicht für Obstbäume und für Bäume, deren Zustand zu einer Gefahr für Sicherheit und Ordnung wird und die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen.
  - 2.13 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 (§ 9 (1) Ziffer 25 a BBauG), die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume entsprechen.
  - 2.14 In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

#### Hinweise:

1. Für die textlichen Festsetzungen unter lfd. Nr. 2.13 ist die Wertberechnungsmethode nach Maurer-Hoffmann anzuwenden.
2. Wegen der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird auf die "Grünplanerischen Grundsätze für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 28.06.72 (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) hingewiesen. Diese sind nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 417 vom 07.09.72 als Richtlinien anzuwenden.
3. Bei der Gestaltung und Erhaltung der Bauwerke ist auf die Bausatzung der Gesamtanlage "Grub" zu achten. Das gleiche gilt auch für die Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen.
4. Neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist bei allen Änderungen bzw. Neubaumaßnahmen die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde nach § 16 einzuholen bzw. die Anzeigepflicht nach § 17 Hess. Denkmalschutzgesetz zu beachten.
5. Die im Bebauungsplan "Nerotai/Dambachtal/Richard-Wagner-Straße" getroffenen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch diesen Bebauungsplan nicht geändert.