

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG und § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG und §§ 20, 21a BauNVO)

Als Ausnahme ist vorgesehen, daß bei der Ermittlung der Geschosßflächen die Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben. Dies gilt nur für die Anlage von Stellplätzen und Garagen im Erdgeschoß.

3. Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG und § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) können bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.

3.2 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (z) ist die Zeilenbauweise mit Hausgruppen zulässig. Es dürfen die inneren Häuser ohne Bauwich und die äußeren Häuser (Eckhäuser) mit Bauwich als Hausgruppen mit einer Gesamtlänge auch über 50 m errichtet werden.

3.3 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) sind nur Gebäude mit einem fremder Sicht. entzogenen Gartenhof, wie Gartenhof- und Atriumhäuser zulässig (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Die Grenzbebauung ist auch dann zulässig, wenn vom Nachbargrundstück her nicht angebaut wird (freie Grenzbebauung). Wird nicht an die Grenze angebaut, so ist die Summe der sonst baurechtlich notwendigen Abstände im Sinne der §§ 7, 8 und 9 Hess. Bauordnung (HBO) auf eigenem Grundstück einzuhalten.

3.4 Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

4.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Ziff. 22 BBauG hinzuzurechnen.

4.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke sind die jeweiligen Flächenanteile an Privatwegen, die im Baugebiet liegen, mitzurechnen (§ 19 (3) BBauG).

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)



5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

5.1 Für die gekennzeichneten Baumstandorte großkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Traubeneiche (*Quercus sessiliflora*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe.

5.2 Je m² ein Strauch heimischer Gehölzarten wie:

Grauerle (*Alnus incana*)
Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Immergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare* (Atrovirens))
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Vielblütige Rose/Wildform (*Rosa multiflora*)

6. Höhenlage - bauliche Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Höhenlage der Erschließungsfläche abzustimmen.

7. Geschoßweise Festsetzung der Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 3 BBauG)

Auf der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzten Fläche sind im Erdgeschoß nur Läden und Restaurants sowie die dazugehörigen Nebenräume zulässig.

8. Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen
(§ 31 Abs. 1 BBauG)

Soweit der Bebauungsplan dies vorsieht, ist die Errichtung von Garagen in Vorgärten bzw. nicht überbaubaren Flächen zulässig.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BBauG
===== und § 118 HBO =====

1. Dachausbildung

1.1 Alle im Reinen Wohngebiet gelegenen Wohngebäude (mit Ausnahme der Gebäude des Altenheimes) sind mit einem Satteldach auszuführen. Die Dachneigung darf 25 bis 55 Grad betragen; dabei sind die Dachneigungen innerhalb einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen.



hausgruppe aufeinander abzustimmen.

- 1.2 Die Garagenzeile am Otto-Suhr-Ring ist mit einem Pultdach zu versehen, dessen Traufhöhe straßenseitig mindestens 3,50 m und auf der Rückseite maximal 2,50 m betragen sollen. Die übrigen Garagen innerhalb des Baugebietes können mit einem Flachdach ausgebildet werden.
- 1.3 Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur dunkle natürliche Materialien oder dunkel eingefärbte künstliche Dachplatten zu verwenden.
- 1.4 Flachdächer sind mit einer Kiesschicht zu bedecken. Eine Bepflanzung der Flachdächer statt Kies ist erwünscht.
- 1.5 Innerhalb einer Gebäudegruppe (jeweils sowohl Wohngebäude wie Garagen) sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

2. Gärtnerische Gestaltung und Einfriedung der Baugrundstücke

2.1 Anteil der Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10, Abs. 1 HBO), sind in dem in Abs. 3 festgelegten Mindestumfang ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Grünfläche).

Bestandteil der Grünfläche sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünfläche.

Der Anteil der Grünfläche an der Grundstücksfreifläche beträgt

im Reinen Wohngebiet mindestens 6/10.

2.2 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist.

2.3 Bepflanzung der Grünflächen

Je angefangene 10 m Grundstückslänge ist mindestens 1 groß- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

1/5 der Grünfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Je m² der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

2.4 Herstellungsfrist

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

2.5 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

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

2.6 Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o.a.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großbraummülltonnen mind. 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mind. 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.

2.7 Einfriedungen

Grenzen privater Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu privaten Wohnwegen sowie zu Nachbargrundstücken können im Vorgartenbereich (zwischen Straßen- bzw. Wegegrenze und der diesen Grenzen zugekehrten Gebäudefluchten) mit Einfriedungen versehen werden. Diese Einfriedungen dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen nicht mehr als 0,40 m (mittlere Höhe) hoch sein. Innerhalb der einzelnen Hausgruppen sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten.

Die den öffentlichen Verkehrsflächen und den Wohnwegen zu den eigenen Hauseingängen abgewandten Freiflächen der Reihenhauses- und Stadthauszeilen sind mit etwa 2,5 m hohen Einfriedungsmauern zu versehen. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind Höhe, Material und Farbe dieser Trennwände einheitlich zu gestalten.

Bei den Gartenhofhäusern werden die Gartenhöfe durch Wohnhaus- bzw. Garagenwände sowie durch Trennwände der fremden Sicht entzogen. Diese Trennwände sind etwa 2,5 m hoch auszuführen. Höhe, Material und Farbe dieser Trennwände sind innerhalb der einzelnen Hausgruppen einheitlich zu gestalten.

2.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 113, Abs. 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziffer B 2.3 und B 2.6 dieser textlichen Festsetzungen nicht innerhalb der Frist der Ziffer B 2.4 nachkommt.

3. Mietergärten

3.1 Die Errichtung von umbauten Räumen oder sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig. Ausgenommen sind Geräteschuppen bis max. 5 m³ umbauten Raum, Pergolen, Schatten- und Regenschutzdächer.

3.2 Offene Einfriedungen der Gärten mit Zäunen und Toren

3.2 Offene Einfriedungen der Gärten mit Zäunen und Toren aus Winkelleisen und Maschendrahtgeflecht oder Wildgatterdrahtgeflecht oder geschnittene oder freiwachsende Hecken aus Feldahorn, Hainbuche, immergrüner Liguster oder ähnlichen einheimischen Gehölzen sind zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

3.4 Befestigungen der Gartenflächen sind unzulässig.

4. Private Grünflächen - kleingärtnerische Dauernutzung, Gartentyp B (Freizeitgärten) (§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

4.1 Grundstücksrichtgröße 400 - 1000 m²

4.2 Bauliche Anlagen

4.2.1 Je Grundstück kann eine nicht unterkellerte Schutzhütte aus Holz ohne Feuerstätte mit max. 15 m³ umbautem Raum errichtet werden.

4.2.2 Kleingewächshäuser werden auf die max. Hüttengröße angerechnet.

4.2.3 Die Firsthöhe der Schutzhütte darf 2,20 m, ihre Dachneigung 20° nicht übersteigen.

4.2.4 Die Schutzhütte hat einen Bauwich von mindestens 3,00 m einzuhalten. Sie soll den topographischen Verhältnissen soweit als möglich angepaßt sein. Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

4.3 Einfriedung

Offene Einfriedungen der Gärten mit Zäunen und Toren aus Winkelleisen und Maschendrahtgeflecht oder Wildgatterdrahtgeflecht oder geschnittene oder frei wachsende Hecken aus Feldahorn, Hainbuche, immergrüner Liguster oder ähnlichen einheimischen Gehölzen sind zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten.

4.4 Befestigung

4.4.1 Die Befestigung von Gartenflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie darf nur mit wasserdurchlässigen Baustoffen hergestellt werden.

4.4.2 Je Grundstück kann die Errichtung eines Kfz-Stellplatzes von max. 15 m² Grundfläche zugelassen werden, wenn das Abstellen von Fahrzeugen in zumutbarer Entfernung vom Grundstück nicht möglich ist. Der Stellplatz ist unmittelbar an der Grundstückszufahrt anzulegen.

4.4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

5. Ausnahmen

Von den textlichen Festsetzungen können in besonders zu begründenden Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

5. Ausnahmen

Von den textlichen Festsetzungen können in besonders zu begründenden Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

C. Hinweise

=====

1. Da im Bereich des Bebauungsplanes mehrere römische Fundstellen bekannt sind, die vor einer Bebauung archäologisch untersucht werden müssen, ist nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz vom 23.09.1974 3 Monate vor Baubeginn das Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Schloß Biebrich/Westflügel, 6200 Wiesbaden, zu unterrichten.
2. Der gesamte Planungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches der Wassergewinnungsanlage Mainz-Kastel. Die hierfür ergangene "Anordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage - Wasserwerk Kastel - der Stadtwerke Mainz" (Schutzanordnung) ist zu beachten.

2.1 Bei Bauarbeiten im Trinkwasserschutzbereich sind besonders zu beachten:

- 2.1.1 die "Richtlinien für Trinkwasserschutzbereiche" DVGW Arbeitsblatt W 101, Ausgabe 1975,
- 2.1.2 die "Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten" (VLWF) des Herrn Hess. Ministers für Landwirtschaft und Forsten vom 07.09.1967 und
- 2.1.3 das "Merkblatt für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsbereichen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e.V. Köln, soweit es sinngemäß und anwendbar ist.

2.2 Bei der Nutzung der "Privaten Grünfläche - Kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B - sowie der Mietergärten wird auf die unter Ziffer C 2.1.1 genannten Richtlinien verwiesen.

3. Bauschutzbereich (Flugplatz WI-Erbenheim)

nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968.

Der Planungsbereich liegt teilweise im Anflugsektor, im Bereich Radius 1,5 km - 4,0 km und im Bereich Radius 4,0 km - 6,0 km bezogen auf den Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes. Für diese Bereiche sind Beschränkungen in der Bauhöhe über NN festgelegt, die im Bebauungsplan aufgezeigt sind.

Sollten Bauwerke die nach § 12 (3) 1a und 1b Luftverkehrsgesetz (BGBI. I 1968, Seite 1113) zulässigen Höhenbegrenzungen überschreiten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich. Die Höhenbegrenzungen gelten gem. § 15 Luft - VG sinngemäß für Bäume, Freileitungen u.a.