

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan „Dotzheim - Mitte - 1. Änderung“ im Ortsbezirk Dotzheim

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

A	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	3
2.2	Zahl der Vollgeschosse	3
B	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	3
1	Gestaltung der baulichen Anlagen	3
1.1	Allgemeine Anforderungen	3
1.2	Gebäudefassaden	3
1.3	Gebäudehöhen	4
1.4	Dachausbildung	4
1.5	Anlagen der Außenwerbung	5
1.6	Außenanlagen	5
2	Einfriedungen	6
2.1	Einfriedungen	6
C	Hinweise	6
1	Bodendenkmäler	6
2	Telekommunikation	6
3	Entwässerung	7
4	Brandschutz	7
5	Grundwasser	7

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauNVO)

1.1.1 Nach § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen.

1.1.2 In den Erdgeschossen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind keine Wohnungen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Zur Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind nach § 21a Abs. 2 BauNVO dem im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gelegenen Flächen der einzelnen Baugrundstücke Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlage in dem Umfang hinzuzurechnen, die dem Verhältnis der Baugrundstücke untereinander entsprechen.

2.2 Die Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse (II) kann ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn es in das Dach einbezogen ist.

B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Allgemeine Anforderungen

Bauwerke müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung in das vorhandene und städtebaulich beabsichtigte Straßen- und Platzbild einfügen. Baukörper sowie Grundriss-, Dach- und Ansichtsflächen der Bauwerke und ihre Teile sind in sich und aufeinander abzustimmen und müssen eine gestalterische Einheit bilden.

1.2 Fassaden und Außenwände

1.2.1 Die Fassaden sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Breite der dargestellten Baukörper zu strukturieren .

Fassaden mit über 12,00 m Straßenlänge sind durch geeignete Bauteile (z. B. Erker, Loggien) zu gliedern. Die obere Fassade ist durch ein Traufgesims abzuschließen.

- 1.2.2 Die Oberflächenausbildung der Fassade hat in Materialien und Farben zu erfolgen, die sich in das Straßenbild einfügen. Dominierend sollen Putzflächen in mittlerer Körnung sein.
- 1.2.3 Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur gedeckte, natürliche Farbtöne, die im Einzelfall mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen sind, vorzusehen.
- 1.2.4 Die Fenster wie auch die Schaufenster sind vertikal zu proportionieren. Unnötig große Fensterflächen sind zu vermeiden.
- 1.2.5 Die Sockelhöhe ist maximal auf 0,30 m zu begrenzen. Die Materialien der Sockel sind farblich auf die Fassaden und auf die bei den Außenbelägen verwendeten Materialien abzustimmen. Glänzende und glasierte Materialien sind nicht zulässig.
- 1.2.6 An Brandwänden ist so anzubauen, dass vorhandene Brandwände abgedeckt und neue Brandwände nicht sichtbar bleiben. Soweit erforderliche Brandwände nicht durch Bauwerke abgedeckt werden, sind sie im Farbton der Hauptfassade anzulegen.

1.3 Gebäudehöhen

In geschlossener Bauweise sind bei gleicher Geschößzahl durchgehende Traufgesimse mit angrenzenden Gebäuden zu vermeiden. Die max. Geschöfshöhe beträgt 3,60 m im Erdgeschoss (Läden).

1.4 Dachausbildung

Die Dachausbildung hat sich der im Bebauungsplan dargestellten städtebaulich beabsichtigten Gestaltung anzupassen.

- 1.4.1 Vordächer sowie Überdachungen von Balkonen und Dachterrassen sind nur in Materialien zulässig, die den natürlichen Baustoffen des Gebäudes entsprechen.

1.4.2 Dachneigung

Im Gesamtbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer von 35 bis 55 Grad zulässig.

1.4.3 Dachgauben

Die Dachgauben einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 1/4 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf das Maß von 1/4 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die Seitenwände von Dachgauben müssen von Giebeln und Graten mindestens 2,50 m, von Dachkehlen mindestens 1,50 m, waagrecht in Traufhöhe gemessen, entfernt bleiben.

Die Ansichtsflächen der Dachgauben sind in vollem Umfang als Fensterflächen auszubilden. Die für Dotzheim typischen Zwerchgiebel sind erlaubt.

1.4.4 Dacheindeckung

Die Dachdeckungsmaterialien müssen schiefergrau oder Dunkelbraun sein.

1.5 Anlagen der Außenwerbung

1.5.1 Allgemein

Die Anlagen der Außenwerbung sind in jedem Falle so zu gestalten, dass sie sich in das Gesamtbild des Ortsteils einfügen. Sie müssen sich in Umfang, Anordnung, Werkstoffe, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen.

Werbeanlagen sollen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Lichtwerbungen und ihre Tragekonstruktion dürfen auch in ihrer Tageswirkung auf Fassade und Straßenbild nicht verunstaltend wirken. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen. Sie dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht oder errichtet werden.

1.5.2 Werbeanlagen an der Gebäudefront

1.5.2.1 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen höchstens bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Ihre Ansichtsfläche darf nicht größer als 1,50 m² betragen. Die Ausladung darf 0,30 m nicht überschreiten und muss mindestens einen Abstand von 0,50 m von der lotrecht verlängerten Fahrbahnkante einhalten.

1.5.2.2 Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen mit überwiegend horizontaler Ausdehnung müssen mit ihrer Unterkante mindestens 2,50 m über der Oberwegoberkante liegen. Sie dürfen nur bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Ausladung über die Gebäudefront darf nicht mehr als 1,00 m betragen und muss mindestens einen Abstand von 0,50 m von der lotrecht verlängerten Fahrbahnkante einhalten.

1.5.2.3 Werbeanlagen, die eine größere Ausladung als 0,30 m haben, müssen voneinander in horizontaler Ausdehnung einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.

1.5.2.4 Werbeanlagen in Form geschlossener Schaukästen und Warenautomaten dürfen nur in Erdgeschosshöhe angebracht werden. Ihre Ansichtsfläche darf nicht größer als 2,00 m² sein. Werbeanlagen dürfen von der Gebäudefront um nicht mehr als 0,20 m hervorragen und müssen an Eckgebäuden einen Mindestabstand von 2,00 m von der Ecke einhalten.

1.6 Außenanlagen

Zur Unterstützung des Charakters als Ortsmitte und zur Gewährleistung der Funktion sind die Grundstücksfreiflächen weitestgehend zu befestigen.

1.6.1 Außenbeläge

Außenbeläge sind materialmäßig und farblich auf die Fassaden abzustimmen. Zulässig sind:

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonformsteine mit Vorsatz aus natürlichen Materialien in mittlerer Tönung.

1.6.2 Stellplätze für Abfallbehälter

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

2 Einfriedungen

An der Straßenbegrenzungslinie dürfen als massive Sockel und geschlossene Elemente 0,50 m nicht überschreiten, Zäune dürfen max. 1,10 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen 1,90 m nicht überschreiten.

C HINWEISE

1 Bodendenkmäler

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

2 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3 Entwässerung

Jede Änderung an bestehenden Entwässerungsanlagen und Änderungen an Art und / oder der Menge des anfallenden Abwassers sind genehmigungsbedürftig. Ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach § 11 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Mit Einleitbeschränkungen ist zu rechnen (Regenrückhalteanlagen); Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.

Die DIN 1986-100 ist einzuhalten. Es besteht eine Einleitgenehmigung. Die dort aufgeführte genehmigte Einleitmenge des Niederschlagswassers darf sich nicht erhöhen. Es sind die aktuellen Regenspenden zugrunde zu legen.

4 Brandschutz

Begrünte Fassaden:

Für die Begrünung von Gebäudeflächen sind die Anforderungen der Hessischen Bauordnung an Außenwände besonders zu beachten. Über die Fassadenbegrünung darf es nicht zu einer Brandweiterleitung in das Gebäude oder in das Dach kommen. (§§ 3, 14, 31 HBO)

Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden. (§§ 3, 4, 14 HBO)

Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein. Auf die Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden über die Festsetzung, Anbringung und Instandhaltung von Haus- bzw. Grundstücksnummern wird verwiesen. (§§ 14 HBO; § 5 (5.5) Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden)

5 Grundwasser, Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4-neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 414-005) für die die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StaAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.