„Mosbacher Straße" in Wiesbaden

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

~~ENTWURF~~

1982/1

AUSGEARBEITET:

Wiesbaden den 5.10.1980

Stadtplanungsamt — Amt f. Verkehrswesen — Bauaufsichtsamt — Vermessungsamt

Lt. Baudirektor — Lt. Baudirektor — Baudirektor — Vermessungsdirektor

DEZERNAT VIII

L. S. gez. Thiels Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG:

Beteiligung der Bürger gemäß § 2a BBauG in Form einer Bürgerversammlung am 3.11.1977

L.S. Wiesbaden den 5.10.1980 Der Magistrat – Stadtbauamt i.A. Lt. Baudirektor

AUFGESTELLT:

Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.2.1971 Nr. 129 gem. § 2 (1) BBauG aufgestellt und am 25.8.1971 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorentwurf wurde am 6.9.1979 Nr. 498 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Wiesbaden den Der Magistrat

L.S. gez. Thiels Stadtrat

GEÄNDERT UND ERGÄNZT:

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes vom ist durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom Nr. gem. § 2 (6) BBauG geändert und ergänzt worden und soll gemäß § 2a (6) BBauG erneut öffentlich ausgelegt werden.

Wiesbaden den Der Magistrat

Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Wiesbadener Tageszeitung ~~und der Allgemeinen Zeitung - Mainzer Ausgabe~~ vom 6.10. bis 6.11.1980 einschließlich öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Auslegung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden den 7.11.1980 Der Magistrat – Vermessungsamt i.A.

L.S. gez. Luft Vermessungsdirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960, S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.5.1981 Nr. 174 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden den Der Magistrat

L.S. gez. Oschatz Oberbürgermeister

Genehmigt mit Erlaß vom 30.11.1981 - V C 21- 61c 04/18 - 19/81 - Wiesbaden, den 30.11.1981 Der Hessische Minister des Innern. Im Auftrag gez. Müller

RECHTSVERBINDLICH:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 26.1.1982 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 27.1.1982 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an sind der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav - Stresemann - Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden den 28.1.1982 Der Magistrat – Vermessungsamt i.A.

L.S. gez. Luft Vermessungsdirektor

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. JANUAR 1965 (BGBl. I S. 21)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS — Kleinsiedlungsgebiet
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WB (WA/WB) — Besonderes Wohngebiet (Überwiegend Fremdenbeherbergung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 y BBauG)
- WS (WR/WS) — Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (Nur in reinen Wohngebiet)
- MD — Dorfgebiet
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet
- SW — Wochenendhausgebiet
- SO (ZWECK) — Sondergebiet
- SO (ZWECK) — Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — Zahl der Vollgeschosse (Z) Höchstwerte z. B. III
- (III) — Zwingend z. B. III
- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl z. B. GRZ 0,3
- GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl z. B. GFZ 0,6
- BMZ 0,7 — Baumassenzahl z. B. BMZ 0,7

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- a1 — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a2 — Nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

4. BAUFLÄCHEN, ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung

6. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

- Autobahnen oder autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- P — Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE GEWINNUNG VON ERDGAS ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

- ZWECK — Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Gewinnung von Abfällen oder festen Abfallstoffen

8. FÜHRUNG DER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- ZWECK — Oberirdische Leitungen
- ZWECK — Unterirdische Leitungen (bzw. mit Kennzeichnung)

9. GRÜNFLÄCHEN

- ZWECK — Grünflächen mit Zweckbestimmung

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- Wasserflächen, Flöße usw.
- Flächen für Wasserwirtschaft

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

- Flächen für Aufschüttungen
- ZWECK — Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

13. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

- ZWECK — Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

15. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Flächen für Stellplätze mit Einfahrten
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit Einfahrten
- Flächen für Garagen mit Einfahrten
- ZWECK — Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- Baugrundstücke für besondere Anlagen, die öffentlich-rechtlichen Zwecken dienen
- ZWECK — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise oder Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FLÄCHEN, DIE DEM NATUR- ODER LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGEN

- Naturschutzgebiet
- Dem landschaftsschutz unterliegende Flächen

FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

- Wasserschutzgebiet
- Quellschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiet
- Grabenmündungsgebiet, Horizontal bis zum Hochwasserspiegel
- Bauflächen für die ohne zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Flächen bei denen Bebauung besonderen baulichen Vorkehrungen oder bei denen besondere Bauweisen gegen Hochwasser gesetzlich erforderlich sind
- Flächen für Bahnanlagen

FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR

- Flugplatz
- Landeplatz

15. WEITERE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze
- Mauer
- Zaun
- Bordsteine usw.
- Vorhandene Gebäude, z. B. Sporthalle
- Geplante Gebäude (Kennzeichnung mit Hausnummer und Widmungsarten zulässig)
- Schule — Arbeits-, offene Halle, Durchfahrt
- Dachform (z. B. Satteldach)
- E.G. – 210,0 — Erdgeschoß-Höhe über NN (z. B. 210,0)
- Höchstzahl der örtlich. Verfestsetzung
- Anschlußgleise
- -145,5 — Höhenlage der endgültigen Verkehrsflächen über NN (z. B. 145,5 m)
- Höhenlinien
- + 144,20 — Geländehöhe
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und 25 b BBauG

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

1.1 Im Einzelfall kann von der Geschoßflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme nach § 31 (1) BBauG zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

1.2 Städtebauliche Gründe, die eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtfertigen, sind insbesondere die Erhaltung der Geschlossenheit des Baublocks (Zahl der Geschosse, Traufhöhe) sowie die Verbesserung der Wohnungszuschnitte im Rahmen der Modernisierung.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 23 (3) S. 3 BauNVO)

2.1 Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien können zugelassen werden, wenn Gebäudevorsprünge wie Erker, Loggien und Treppenhäuser im Vorgartenbereich die festgesetzte Baulinie um nicht mehr als 1 m überschreiten und höchstens die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen und die nach Ziffer 1.2 Ausnahme zulässige Länge der Gebäude nicht überschreiten. Ausnahmen können auch für Fälle von Vorsprüngen, Erkern und Risalite zugelassen werden, wenn die Überschreitung der festgesetzten Baulinie ab dem 1. Obergeschoß um nicht mehr als 1,50 m zugelassen werden, wenn der Gebäudevorsprung höchstens ein Drittel der zugehörigen Gebäudebreite einnimmt.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (h) werden die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 90 m errichtet.

B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Bepflanzung im Vorgartenbereich

1.1 Folgende Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung sind zu übernehmen.

Fassaden sind durch prägende Gestaltungsmerkmale wie

stehende Formate bei Türen und Fenstern, plastische Gliederung der Fassade, Hauptgesimse als einheitlicher Abschluß der Fassade gegliedert.

1.2 Material bei Fassaden

Die Außenwände müssen verputzt oder aus verblendmaterial in Ziegel- oder Natursteln ausgeführt werden. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Sichtcharakter entsprechen und sich der Umgebung unterordnen.

Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden, die in Einzelfall mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen sind.

1.3 Gestaltung der Dächer

Die Dächer müssen geneigt sein und sich in Neigung, Material und Farbe nach der vorhandenen Nachbarbebauung richten.

Verdächer sowie Überdachungen von Balkonen und Dachterrassen aus kunststoffen sind unzulässig.

1.4 Antennenanlagen

Falls keine Gemeinschaftsantenne für den gesamten Block errichtet wird, ist je Haus nur eine Außenantenne zulässig, die auf der hofseitigen Dachfläche anzubringen ist.

1.5 Vorgärten und Einfriedungen

Vorhandene Vorgärten und Einfriedungen sind als Bestandteile der baulichen Anlagen zu erhalten.

Als Einfriedung an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den Parzellen sind lebende Hecken bis zu einer Höhe einschließlich Sockel von max. 150 cm zu errichten. Die maximale Sockelhöhe darf nicht mehr als 50 cm betragen (ausgenommen Stützmauern).

Außer den Zugängen und Zufahrten sind alle nicht überbauten Flächen im Vorgartenbereich ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Vorgärten und Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nach Art, Struktur, Material und Gestaltung der Architektur des zugehörigen Bauwerkes anzupassen.

1.6 Anpflanzung

In den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in folgenden Mindestgrößen, daß je 150 m² ein großkroniger Baum gepflanzt wird.

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Sommerlinde (Tilia platyphyllos) oder

Stieleiche (Quercus robur)

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe und je m² ein heimischer Strauch zu pflanzen und zu unterhalten ist.

1.7 Öffentliche Grünfläche - Kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp A -

1.7.1 Die Grundstücksgröße liegt zwischen 300 m² und 400 m².

1.7.2 Bauliche Anlagen

Je Grundstück ist eine nicht unterkellerte Schutzhütte aus Holz ohne Feuerstätte mit max. 30 m³ umbauten Raum zulässig.

Kleingewächshäuser werden auf die max. Hüttengröße angerechnet.

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

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

1.7.3 Einfriedungen

Die Gesamtanlage ist mit einer offenen Einfriedung zu versehen, die 1,00 m Höhe nicht übersteigen darf.

Die Einfriedung ist auf eine Mindestbreite von 2 m mit heimischen Gehölzen abzupflanzen.

Innerhalb der Gesamtanlage dürfen nur offene Einfriedungen bis 0,80 m Höhe errichtet werden.

1.7.4 Befestigung

Die Befestigung von Gartenflächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie darf nur mit wasserdurchlässigen Baustoffen hergestellt werden.

1.8 Private Grünfläche - Kleingärtnerische Dauernutzung

Die Errichtung von unbauten Räumen oder sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig.

Offene Einfriedungen der Gärten mit Zäunen und Toren aus Maschendraht oder Maschendrahtgeflecht oder Hilfgitterdrahtgeflecht oder geschnittene oder freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hochstammobstbäume sind zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Befestigungen der Gartenflächen sind unzulässig.

Hinweise:

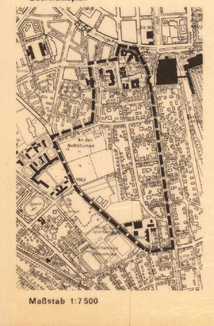
1. Auf die Vorschriften des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmäler vom 23.09.1974 (Hessisches Denkmalschutzgesetz) und auf die Bauanzeige vom 24.07.1972 zur Änderung der Bauordnung der Landeshauptstadt Wiesbaden, Artikel III, über schutzwürdige Bau- und Kunstdenkmäler, sowie auf die Bauanzeige vom 1972 und die „Liste der denkmalgeschützten Gebäude" wird verwiesen.

2. Jeder Neubau, Ersatz- und Umbauantrag sowie Fassadenrenovierungen, wie z. B. die Erneuerung von Fassadenanstrichen, setzt eine besondere Bauberatung, unter Berücksichtigung des Stadtbildes, des Denkmalschutzes und der Belange des Denkmalschutzes voraus. (Die Bauberatung erfolgt durch das Stadtplanungsamt und das Landesamt für Denkmalpflege.)

3. Wegen der Zulässigkeit der Werbeanlagen wird auf § 7 Abs. 7 der Gestaltungssatzung verwiesen.

4. Bei der Errichtung von Neubauten wird Baugrunduntersuchung empfohlen.

Übersichtsplan



Maßstab 1:7500

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.Aug.1976 (BGBl. S. 2256, 3617 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom und der Hess. Bauordnung vom 31. Aug. 1976 (HBO).

Fl. 59 · Fl. 151 · Fl. 150 · Fl. 58 · Fl. 130 · Fl. 57

Kleistraße · Schillerstraße · Schenkendorfstraße · Gutenbergplatz · Klopstockstraße · Kaiser - Friedrich - Ring (B 54) · Am Landesmuseum · Rückertstraße · Eichendorff - straße · Wielandstraße · Dreifaltigkeitskirche · Ev. Kirche · Lutherkirche · Hauptpost · Fischerstraße · Wilhelm Hauff - Straße · Mörikestraße · Roeggerstraße · Fontanestraße · Gutenbergstraße (0494) · Friedrich-Naumann-Straße (0411) · Stresemannstraße · Bismarckstraße (0416) · Trafostation · Mainzer Straße (0490) · Alexandrastraße (0492) · Bleichstraße (0490) · Bleicher Allee (K 643) · Sedanstraße (0440) · Mehringstraße (0500) · Fritz - Kalle - Straße · Magdeburgstraße · Carl - Schurich - Straße (0502) · An den Nußbaum · Hospital · Konrad - Adenauer - Ring · Overbeckstraße (3241) · Hostenstraße · Asphaltweg · Nußbaumstraße (0950) · Wintermeyerstraße · Heidenbornstraße (0546) · Mosbacher Berg · Trafostation · Zeppelin - Straße (0497) · Ring

Öffentliche Grünfläche
Kleingärtnerische Dauernutzung
Gartentyp A

Private Grünfläche
Kleingärtnerische Dauernutzung

Öffentliche Grünfläche
Sportplatzanlagen

Reitschulbahn · Tennisanlage · Sportplatz

Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Verwaltung
GRZ 0,6 GFZ 1,6

Hess. Ministerium für Wirtschaft u. Technik

Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Schule
GRZ 0,3 GFZ 1,0

Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Klinik
GRZ 0,3 GFZ 1,0

Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Verwaltung und Wohnheime
GRZ 0,4 GFZ 1,9

Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Schule
GRZ 0,4 GFZ 1,0

Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Kinder garten
GRZ 0,35 GFZ 0,8

Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Verwaltung
GRZ 0,25 GFZ 1,0

Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Schule
GRZ 0,38 GFZ 0,7

Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Schule
GRZ 0,4 GFZ 1,0

WR GRZ 0,3 GFZ 0,6 · WR GRZ 0,4 GFZ 1,0 · WR GRZ 0,25 GFZ 0,5 · WA GRZ 0,4 GFZ 1,0 · WA GRZ 0,4 GFZ 0,8 · WA GRZ 0,4 GFZ 1,0 · WA GRZ 0,4 GFZ 1,2 · WA GRZ 0,4 GFZ 1,0 · WA GRZ 0,4 GFZ 1,0 · WA GRZ 0,4 GFZ 1,0