

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHNERERKLÄRUNG VOM 30. JULI 1981
(GGBl. Teil 5, S. 833)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(19 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG, § 9 BauVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(19 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG, § 9 BauVO)

GRZ 06 Grundflächenzahl z.B. GRZ 08
GFZ 24 Geschossflächenzahl z.B. GFZ 04
III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
II Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. III

3. BAUWEISE, BAULICHEN BAUGRENZEN
(19 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG, §§ 22 und 23 BauVO)

g Geschlossene Bauweise
B Baulinie
III-IV Baugrenze

4. VERKEHRSLÄCHEN
(19 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG)

S Straßenverkehrsflächen
P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkplätze
SB Straßenbegrenzungslinie

6. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(19 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBAuG)

u unterirdisch
K Kanal

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(19 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBAuG)

U Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
E Erhaltung z.B. Bäume
A Anpflanzen z.B. Bäume

7. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STADTBÄULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

SAN Umgrünung der Sanierungsgebiete

B. SONSTIGE PLANZEICHEN

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
S Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen: Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Sp Spielplatz
M Mit Geh- und Fahrrecht zu benutzende Flächen
U Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes
B Bordkante
F Flurstücksgrenze
Fl Flurgrenze
H Höhenlinie der abzufahrenden Verkehrsflächen über NN z.B. 100,00 m
150/01 Quellenschutzgebiet
Z Zu besetzende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
A Abruch wegen schlechter Bausubstanz
W Teilabruch wegen Widerspruch zur Festsetzung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBAuG) und der Bauunterschiedsverordnung (BauUV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BBAuG, sowie §§ 1 (6) 1, 1 (8) und 12 (6) 1 BauVO)

1. Als Ausnahme können in Allgemeinen Wohngebiet (WA) die unter 4.4 (3) Nr. 1 und 2 BauVO genannten Betriebe nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Betriebe des Betriebszweiges zugelassen werden.

2. In Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausnahmsweise nicht zulässig:
a) Gartenbetriebe
b) Tankstellen
c) Ställe für Kleintierhaltung
d) Anlagen für Verwertung, sowie für sonstige Zwecke
e) als nicht störende Gewerbebetriebe: Spielhallen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 2 BBAuG und § 33 (1) BBAuG sowie § 17 (1)-(10) BauVO)

Im Einzelfall kann von der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) eine Ausnahme zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe - bedingt durch die Sanierungsziele - den rechtlichen und sonstigen öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Städtebauliche Gründe, die eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtfertigen sind insbesondere:
a) die Erhaltung der Geschlossenheit des Baulockes (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe bei Eckgrundstücken)
b) die Verbesserung der Wohnungszuschnitte und Gebäudeformen im Rahmen der Modernisierung
c) die Erhaltung von modernisierungsfähigen Gebäuden, deren Beseitigung unter Berücksichtigung der Sanierungsziele nicht zwingend erforderlich ist.
d) die Versorgung des Gebietes mit Gemeinschaftsanlagen und Kinderspielflächen als Gemeinschaftsanlagen

3. Zahl der Vollgeschosse
(§ 17 (5) BauVO)

3.1 Soll bei bestehenden Gebäuden eine Modernisierung durchgeführt werden, so kann die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse in den der Straßenseite abgewandten Teil um bis zu 2 Vollgeschosse vermindert werden, soweit dies aus zwingenden technischen Gründen erforderlich ist.

3.2 Die Zahl der maximal festgesetzten Vollgeschosse (IV) kann ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn es sich um ein Dachgeschoss handelt und die zulässige Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 (2 + 3) BauVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bzw. Baulinie bis 1,50 m kann zugelassen werden, soweit dies durch Modernisierungsmaßnahmen bzw. zur gestalterischen Gliederung der Fassade notwendig wird.

5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 (1) 22 BBAuG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen - privater Kinderspielflächen für Kleinkinder bis zu 6 Jahren, dienen der Erfüllung von Pflichten zur Schaffung von privaten Kinderspielflächen auf den in Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken, soweit der erforderliche Kinderspielflächen auf dem einzelnen Baugrundstück nicht geschaffen werden kann.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25 + 6 BBAuG)

6.1 Auf den im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Grundstücksflächen sind standortgerechte Sträucher oder bodendeckende Pflanzen vorwiegend immergrüner Art zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind je 1 m² Fläche 1 Strauch oder 5 bodendeckende Pflanzen anzupflanzen.

6.2 Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen (Baureihe I) wird das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen in dem Maße festgesetzt, daß standortgerechte Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 5 cm, gemessen in 1 m Höhe, in Pflanzgruben von mind. 4 m³ und 1 m Tiefe, die mit Mutterboden zu füllen sind, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten sind.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind dauernd zu unterhalten.

8. Auf Landrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (1) BBAuG und § 116 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977

1. Abstandsflächen
(§ 116 (1) 4 HBO)

Zugelassen werden an den öffentlichen Verkehrsflächen zur Wahrung der erhaltenen Eigentümer der Blockstruktur geringere als die in den §§ 7 und 8 HBO oder in einer Rechtsverordnung aufgrund des § 8 (2) 4 HBO vorgeschriebenen Abstandsflächen.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 116 (1) HBO)

2.1 Gebäudebreite
Von öffentlichen Flächen aus sichtbare Fassaden müssen gestalterisch so gegliedert sein, daß die durch diese Gliederung ableitbare Gebäudebreite höchstens 18,00 m beträgt.

2.2 Sockelhöhe
Die Höhe des Sockels darf in Mittel einer Gebäudebreite (siehe Ziff. 2.1.) höchstens 1,20 m betragen.

2.3 Essigessenzialität
2.3.1 Außenwände
Bei Außenwänden und Sockel sind nur natürliche Materialien mit matter Oberfläche (Putz, Ziegel, Kalksandstein) zu verwenden.
2.3.2 Farbgebung
Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden, die in Einzelfall mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen sind.
2.3.3 Schaufenster
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und in Größe und Proportionen auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Die Maueröffnung darf dabei insgesamt nicht mehr als 3/4 der Gebäudebreite (s. Ziff. 2.1.) einnehmen.
Die Pfeiler müssen mindestens 0,50 m breit sein. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. bei bestehenden gut erhaltenen Stützen o. Ä. können geringere Breiten zugelassen werden.
2.4 Dach
2.4.1 Dachform
Dächer sind, soweit nicht anders vorgesehen, als Satteldächer auszubilden.
Sonderdachformen wie z. B. gegeneinander versetzte Pulldächer sind zulässig. Der Höhenversatz darf dabei gemessen vom First zum Dachkanten-Anschluß 1,80 m nicht überschreiten. Dachneigungen sind zulässig.
2.4.2 Dachneigung
Der Dachneigungswinkel muß zwischen 30 Grad und 60 Grad alter Teilung liegen.
Für Seitengebäude können hiervon Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebauliche Situation (ausreichende Belichtung und Besonnung der Grundstücke) dies erfordert.
2.4.3 Dachdeckung
Bei der Dachdeckung sind nur Pfannen, Naturschiefer, natur- oder dunkelfarbiger Kunstschiefer mit matter Oberfläche zu verwenden. Dachflächen sind jeweils durch einheitliches Material zu schließen.
2.4.4 Dachbegrenzung
Auf den zu begrünenden Flachdachflächen wird die Begrünung in dem Maße festgesetzt, daß je m² mind. ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten ist. Die zu begrünenden Flachdachflächen müssen für die Begrünung eine Gesamtbauhöhe von mind. 66 cm für Drainsschicht, Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht aufweisen.
2.4.5 Firstschubweg
Die Firstschubwege der öffentlichen Flächen aus sichtbaren Dächern muß parallel zur Straße verlaufen.
2.5 Traufhöhe
Traufen dürfen nur in Bereich einer Gebäudebreite (siehe Ziff. 2.1.) auf gleicher Höhe liegen. Der Höhenversatz der Traufen angrenzender Gebäude muß mindestens 0,50 m betragen.
2.6 Höhe der Außenwände
Anlagen der Außenwerbung gem. § 15 HBO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Seite der Leistung des Werbens und auf der den Straßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie dürfen nur unterhalb der Fensterhöhe nicht an Türen und Türen. Sie müssen sich nach Größe, Material, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht verdecken oder überschneiden. Für jeden gewerblichen Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,40 m, bei Einzelschildern 0,60 m nicht überschreiten. Auslegerschilder und Transparente dürfen bis 1,00 m vor die Gebäudefront ragen, müssen jedoch 0,70 m hinter der Fahrbahnkante liegen; ihre Unterkante soll mindestens 3,00 m höher als der Gehsteig sein. Sie müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung anpassen und sind nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten.
2.7 Besondere Festsetzungen
Falls keine Gemeinschaftsanlage für den jeweiligen Block errichtet wird, ist je Haus nur eine Außenantenne zulässig.

2.8 Einfriedungen
Als Einfriedungen sind nur Zäune aus Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

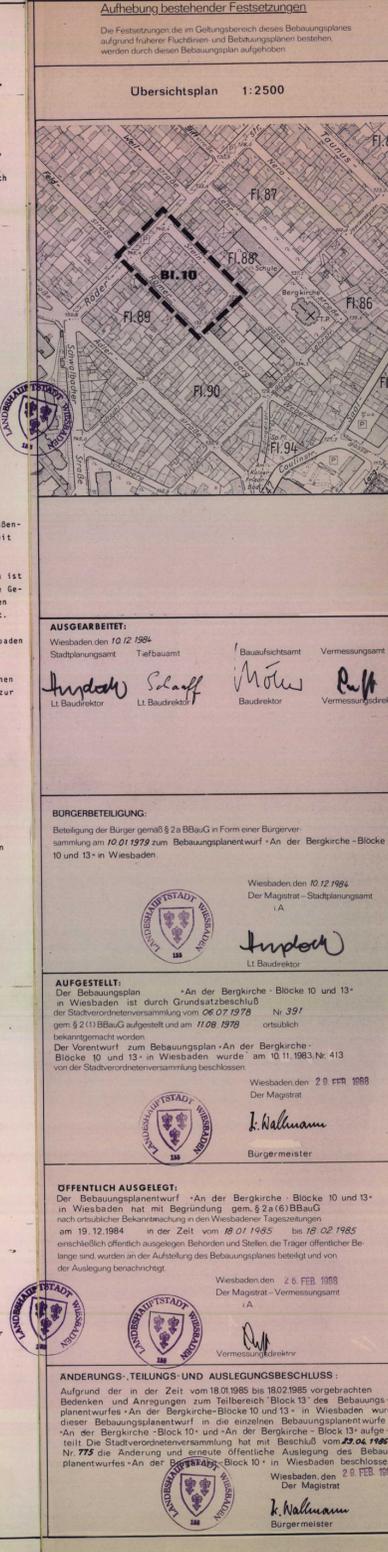
3. Begrünung der Grundstücksflächen
Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksflächen) sind standortgerechte Sträucher oder bodendeckende Pflanzen vorwiegend immergrüner Art zu pflanzen und zu unterhalten. Der zu begründende Anteil an der Grundstücksfläche, der öffentlich anzulegen und dauernd zu unterhalten ist, beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mind. 1/10. Es sind auf diesen Flächen je m² mindestens ein Strauch oder 5 bodendeckende Pflanzen anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

C. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Heilquellenschutzgebiet
Das Planungsgebiet liegt in der Mittelzone des Schutzgebietes für die staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen der Stadt Wiesbaden. Für die Bauarbeiten in Heilquellenschutzgebiet sind besonders zu beachten:
1. Die "Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete" vom Februar 1978
2. Die "Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Verschlagen wasserführender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung - VAW)" vom 23. März 1982 (DVB 1 Nr. 5, S. 74)
3. Die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßewesen e. V. Köln, (Ri St Mag, Ausgabe 1982) soweit sie sinngemäß anwendbar sind.
4. Für jedes konkrete Bauvorhaben in Planungsbereich ist festzustellen, ob die beabsichtigte Maßnahme eine Gefährdungsmöglichkeit für die staatlich anerkannten Wiesbadener Mineral- und Thermalquellen darstellt. Hierfür ist jeweils das Hessische Landesamt für Bodenforschung und das Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden zu hören.
5. Der Entwurf der Entwässerungsanlage jeder einzelnen Maßnahme ist dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden zur Prüfung vorzulegen.

D. Hinweise

1. Einsteilplätze (§ 67 HBO)
Bei der Errichtung von Neu- oder Ersatzbauten und bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen sind ausreichend Stellplätze für Kraftfahrzeuge entsprechend der Ortsatzung über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen in Sanierungsgebiet Bergkirche nachzuweisen. Für die Erfüllung von Stellplatzpflichten stehen in den noch zu schaffenden Gemeinschaftsgaragen in Block 14, in der Lehrstraße und in Schulberg voraussichtlich 50 Stellplätze zur Verfügung.
Der Nachweis von Einsteilplätzen in den Gemeinschaftsgaragen soll durch Erwerb eines dinglichen Rechtes entsprechend den jeweiligen Flächenanteilen an der Gemeinschaftsgarage erfolgen.
Die Schaffung von Einsteilplätzen und Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken ist in der Regel nicht zulässig.
Bei erforderlichen Stellplätzen für gewerbliche Kraftfahrzeuge kann eine Ausnahme zugelassen werden, soweit ein in den Wohngebieten zulässiger Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb aus zwingenden betrieblichen Gründen direkt angrenzenden werden muß.
2. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§§ 74 und 75 HBO)
2.1 Die Herstellungspflichten haben ihre Pflicht durch Billigung des Bebauungsplanes in den Grundstücksplänen der Blocke 10, 13 und 14 im Bebauungsplan festzusetzen, zu unterhalten und zu verwalten.
2.2 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind von den Grundstückseigentümern des Blockes 10 Priv. Kinderspielflächen herzustellen, zu unterhalten und zu verwalten.
3. Früherwerbliches Grundgebiet
Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt in Bereich der alten römischen Besiedlung. Bei Erarbeiten jeglicher Art ist daher mit Funden (Mauern etc.) zu rechnen.
4. Geländeschritte
Die in der Planzeichnung eingezeichneten Geländeschritte (A-B, C-D) bestimmen die Lage der Anlage zur Begrünung beigefügten Geländeschritte. Die Schnittzeichnungen stellen eine Orientierungsskizze der örtlichen Geländeverhältnisse und für den Vollzug der Bauleitplanung dar.



Aufhebung bestehender Festsetzungen
Die Festsetzungen des im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgeführten früheren Flächennutzungs- und Bebauungspläne bestehen werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Übersichtsplan 1:2500

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes "An der Bergkirche - Block 10" in Wiesbaden hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBAuG nach örtlicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 23.06.1985 bis 23.07.1985 am 11.06.1985 in der Zeit von 10 bis 18 Uhr öffentlich ausliegen. Ein Vermerk über die Bekanntmachung wird nicht geführt. Besondere sind wurden an der Aufhebung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden den 2.6.1988
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
Vermessungsamtsdirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 5 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom Juli 1960 (GVB 1960 S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.1987 Nr. 543 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden den 3.12.1988
Der Magistrat
i.A.
Oberbürgermeister

ANZIEHVERFAHREN
Das Anziehverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Ein Vermerk über die Bekanntmachung wird nicht geführt.
Erlaß vom OB-Du. Nr. 1988 - V C 11 - 61 d 04/15 - 10/88 -
Hessisches Ministerium des Innern

RECHTSVERBINDLICH:
Die Durchführung des Anziehverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 29.12.1988 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 30.12.1988 rechtsverbindlich geworden. Von Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav - Stresemann - Ring 5 besichtigt und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Wiesbaden den 09. Januar 1989
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
Vermessungsamtsdirektor

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden, den 10.12.1984
Stadtplanungamt Tiefbauamt
Baufachamt Vermessungsamt
Li. Baudirektor Li. Baudirektor Baudirektor Vermessungsamtsdirektor

BÜRGERBETEILIGUNG:
Beteiligung der Bürger gemäß § 2a BBAuG in Form einer Bürgerversammlung am 10.01.1979 zum Bebauungsplanentwurf "An der Bergkirche - Blocke 10 und 13" in Wiesbaden.
Wiesbaden den 10.12.1986
Der Magistrat - Stadtplanungamt
i.A.
Li. Baudirektor

AUFGESTELLT:
Der Bebauungsplan "An der Bergkirche - Blocke 10 und 13" in Wiesbaden ist durch Grundstücksbesitz der Stadtverordnetenversammlung vom 02.07.1978 Nr. 397 gem. § 2 (1) BBAuG aufgestellt und am 11.08.1978 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Vorentwurf zum Bebauungsplan "An der Bergkirche - Blocke 10 und 13" in Wiesbaden wurde am 10.11.1983 Nr. 413 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Wiesbaden den 2.6.1988
Der Magistrat
i.A.
K. Hallmann
Bürgermeister

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Bebauungsplanentwurf "An der Bergkirche - Blocke 10 und 13" in Wiesbaden hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBAuG nach örtlicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen am 19.12.1984 in der Zeit vom 18.01.1985 bis 18.02.1985 einschließlich öffentlich ausliegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufhebung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden den 2.6.1988
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
Vermessungsamtsdirektor

ÄNDERUNGS-, TEILUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS:
Aufgrund der in der Zeit vom 18.01.1985 bis 18.02.1985 vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Teilbereich Block 13 des Bebauungsplanentwurfes "An der Bergkirche - Blocke 10 und 13" in Wiesbaden wurde dieser Bebauungsplanentwurf in die einzelnen Bebauungsplanentwürfe "An der Bergkirche - Block 10" und "An der Bergkirche - Block 13" aufgeteilt. Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 29.04.1985 Nr. 175 die Änderung und ortsübliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "An der Bergkirche - Block 10" in Wiesbaden beschlossen.
Wiesbaden, den 2.6.1988
Der Magistrat
i.A.
K. Hallmann
Bürgermeister

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt. Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (GGBl. S. 2256-3071) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (GGBl. S. 949 ff.) der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) und der Hess. Bauordnung vom 31. August 1976 (HBO).

»An der Bergkirche - Block 10« in Wiesbaden mit integriertem Landschaftsplan