

TEXTTEIL

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (6) 1 BauNVO).
 - Im Reinen Wohngebiet, zwischen Westendstraße und Eckenfordstraße, wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB auf den Flurstücken 676/74, 677/74 und 678/74 in der Flur 18
 - im Erdgeschoß "Straßenverkehrsfläche" und
 - ab dem 1. Obergeschoß "Reines Wohngebiet" mit GRZ 0,4, GFZ 1,8 in 5-geschossiger (Höchstwert) geschlossener Bauweise festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
 - Vergnügungsstätten
 - Tankstellen
 - Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und 31 (1) BauGB)

Im Einzelfall kann von der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

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.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (2) und (3) BauNVO)

Gebäudevorsprünge wie Erker, Loggien und Treppenhäuser sind im Vorgartenbereich zulässig, soweit sie die festgesetzte Baulinie um nicht mehr als 1 m überschreiten und höchstens die Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite einnehmen, ohne daß hierdurch die zulässige Geschossflächenzahl überschritten wird. Fallen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie zusammen, ist ein Überschreiten der festgesetzten Baulinie ab dem 1. Obergeschoß um nicht mehr als 1,50 m zulässig, wenn der Gebäudevorsprung höchstens ein Drittel der zugehörigen Gebäudebreite einnimmt.
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Können aus zwingenden Gründen Bäume nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbauten Fläche (Grundstücksfreifläche) Bäume anzupflanzen, die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume entsprechen.

Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. Neu zu pflanzende Bäume sind in einer Pflanzgrube von mind. 4 qm und 1 m tiefe in aufbereitetem Mutterboden zu pflanzen.

In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB UND § 118 HBO

- Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 118 (1) HBO)
 - Anteil der Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dürerplatz/Sedanplatz
 - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind in dem in 1.1.3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begründende Fläche).
 - Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünflächen.
 - Der Anteil der zu begründenden Fläche von der nicht überbauten Fläche beträgt:
 - Im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 6/10
 - Im Besonderen Wohngebiet mindestens 5/10
 - Im Reinen Wohngebiet mindestens 6/10
 - Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen. Stellplätze und Garagen sind im Vorgartenbereich auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Bepflanzung der zu begründenden Flächen

50 % der zu begründenden Flächen unabhängig vom Vorgartenbereich sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je 1 m ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Herstellungspflicht

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.
 - Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen sind 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.
 - Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune oder ähnliches) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraumbehältern mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern 60 cm über der Behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11, Abs. 1 der "Ortsatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 zu beachten.
 - Einfriedigungen
 - Die vorderen und seitlichen Einfriedigungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 90 cm in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 30 cm mittlerer Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen maximal 1,50 m hoch sein.
 - Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe zulässig.
 - Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
 - Straßenseitige Einfriedigungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 118 (1) HBO)
 - Fassadengestaltung
 - Vorhandene Gestaltungsmerkmale wie
 - stehende Formate bei Türen und Fenstern
 - plastische Rahmungen der Wandöffnungen
 - architektonische Gliederung der Fassade durch Vorlagen, Pfeiler, Säulen, Gesimse
 - Hauptgesimse als eindeutiger Abschluß der Fassade
 - einheitliche Gestaltung der Fensterfront sind zu übernehmen.
 - Die Außenwände müssen verputzt oder aus Verbundmaterial in Ziegel oder Naturstein ausgeführt werden. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Charakter entsprechen und sich in die Umgebung einordnen.

Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden, die im Einzelfall mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen sind.
 - Schäufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und in Größe und Proportion auf den Maßstab des Gebäudes abzustimmen. Mauerpfeiler müssen mindestens 50 cm breit sein.
 - Dächer sind als Satteldächer auszubilden und haben sich in Neigung, Material und Farbe nach der vorhandenen Nachbarbebauung zu richten. Dachflächen sind jeweils durch einheitliches Material zu schließen.
 - Die Firststichung der von öffentlichen Flächen aus sichtbaren Dächer muß parallel zur Straße verlaufen.

2.2 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung gem. § 15 HBO sind nur an der Stätte der Leistung des Werbenden und nur auf der den Straßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig.

Sie dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden und dürfen wesentliche Bauteile nicht verdecken oder überschneiden. Sie müssen sich nach Größe, Material, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen.

Im übrigen gilt § 2 der Ortsatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten.

C. HINWEISE

- Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gemäß Ortsatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 26.07.1978 (Baumschutzsatzung) wird besonders hingewiesen.
- Berankung von Hauswänden

Hauswände, insbesondere fensterlose Brandschutzwände, sollten mit Rankpflanzen wie

 - Efeu - Hedera-helix
 - Waldrebe - Clematis - Arten und Formen
 - Besblatt - Lonicera
 - Schlingenkletterich - Polygonum
 - Wilder Wein - Parthenocissus

begrünt werden.

Für nordexponierte Wände eignen sich immergrüne Pflanzen wie Efeu, für südexponierte Wände z. B. Wilder Wein.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen nach der Planzeichenvorschrift vom 30. Juli 1981 (BGBl. Teil I S. 833)

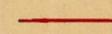
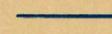
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 9-11 BauNVO)

-  Reine Wohngebiete
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Besondere Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

- GRZ 0.3** Grundflächenzahl z. B. GRZ 0.3
- GFZ 0.6** Geschossflächenzahl z. B. GFZ 0.6
- V** Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z. B. 5

3. BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- g** Geschlossene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTL. UND PRIVATEN BEREICHS. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung

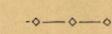
5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächen für Versorgungsanlagen z. B. Elektrizität

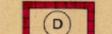
7. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

-  unterirdisch
- Gas (G), Kanal (K), Wasser (W)

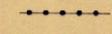
8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Grünflächen mit Zweckbestimmung

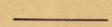
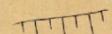
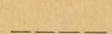
9. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 130.7** Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen z. B. 130,7 m ü. NN
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Straßenbegleitgrün

Planzeichen nach der Zeichenvorschrift für Kataster- und Vermessungsrisse

-  Flurstücksgrenze
-  Flurgrenze
-  vorhandene Gebäude
-  Böschungen
-  Bordkante
-  bestehender Baum; geschützt durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden

AUSGEARBEITET:

Wiesbaden, den **01.03.1990**
 Vermessungsamt
 Dezernat VIII
 LtD
 Vermessungsdirektor
 Stadtrat

AUFGESTELLT:

Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **23.11.1978** Nr. **612** gem. § 2 (1) BauGB aufgestellt und am **30.12.1978** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorentwurf wurde am **22.09.1988** Nr. **442** von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Wiesbaden, den **16. NOV. 1990**
 Der Magistrat
 LtD
 Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG:

Beteiligung der Bürger gemäß § 2a BauGB in Form einer Bürgerversammlung am **20.05.1987**

Wiesbaden, den **16. NOV. 1990**
 Der Magistrat - Stadtplanungsamt
 i. A.
 LtD Baudirektor

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am **02.03.1990** in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung-Mainzer Anzeiger vom **12.03.1990** bis **12.04.1990** einschließlich öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am **28.11.1988** beteiligt und am **27.02.1990** von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den **22. NOV. 1990**
 Der Magistrat - Vermessungsamt
 i. A.
 LtD Vermessungsdirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103) durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **20. JUNI 1991** Nr. **264** als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den **18. JULI 1991**
 Der Magistrat

(LS) gez. Exner

Oberbürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Erlaß vom **22. OKT. 1991** - VII B 21 - 61 d 04/15 - 10/91 -
 Hessisches Ministerium f. Landesentwicklung,
 Wohnen, Landwirtschaft, Forsten u. Naturschutz
 im Auftrag
 gez. Weiß

RECHTSVERBINDLICH

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am **19.12.1991** ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am **20.12.1991** in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav-Stresemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den **19.12.1991**
 Der Magistrat - Vermessungsamt
 im Auftrag

L.S. gez. Luft

Vermessungsdirektor

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

ENTWURF

„Dürerplatz / Sedanplatz“

in
Wiesbaden-Westend /
Bleichstraße

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt. Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) der Bauutzungsverordnung (BauNVO) und der Hess. Bauordnung vom 31. Aug. 1976 (HBO).

1990