Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung

1. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Bauweise

2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK Kerngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1,0 max. Grundflächenzahl z.B. GRZ = 1,0

3,0 max. Geschossflächenzahl z.B. GFZ = 3,0

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze , Höchstgrenze z. B. III

OKmax H. ... m ü. N. N. max. Gebäudeoberkante über N.N. in Meter

OKmin H. ... m ü. N. N. zwingende Gebäudeoberkante über N.N. in Meter

TRmax H. ... m ü. N. N. max. Traufhöhe über N.N. in Meter

TRmin H. ... m ü. N. N. zwingende Traufhöhe über N.N. in Meter

FHmax H. ... m ü. N. N. max. Firsthöhe über N.N. in Meter

FHmin H. ... m ü. N. N. zwingende Firsthöhe über N.N. in Meter

EHmax H. ... m ü. N. N. max. Eingriffsstelen über N.N. in Meter

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g geschlossene Bauweise

Baulinien

Baugrenzen

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

Straßenbegrenzungslinie

besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerzone

PRIVA besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

Einfahrtsbereich Andienung

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche

Zweckbestimmung Elektrizität

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlicher Festsetzung

Q Zweckbestimmung: Heilquellengebiet

9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

konstituierende Gebäude innerhalb der Gesamtanlage

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

FD Flachdach, ein Gefälle bis max. 5 % ist zulässig

SD Satteldach

Stellung der Gebäude, Hauptfirstrichtung

Grundstücksgrenzen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Im MK-Gebiet (Kerngebiet) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO nur zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. sonstige Wohnungen

1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 7 (3) 2 BauNVO oberhalb des 1. Obergeschosses Wohnungen, die nicht unter Ziffer 1 (5) und (6) fallen, zugelassen werden.

1.3 Die in den Kerngebieten zulässigen Vergnügungsstätten sowie die Tankstellen in Zusammenhang von Parkhäusern werden nach § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

2.2 Flächen in Nicht-Vollgeschossen (Basement/UG/Staffelgeschoss/Technik) sind nicht auf die GFZ anzurechnen.

2.3 In dem mit MK festgesetzten Gebiet kann die in § 17 (1) BauNVO zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung bis max. GRZ=4,0 überschritten werden, wenn dies:
1. besondere städtebauliche Gründe erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentlichen Belange nicht entgegenstehen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhen:

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Schnittlinie mit der angrenzenden Geländeoberfläche und der Spanneroberkante in der Flucht der Außenwand. Als Geländeoberfläche (im Sinne des § 2 (5) HBO) wird jeweils die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Geschlossene Bauweise g:
Die Gebäude sind innerhalb der durch Baulinien/Baugrenzen dargestellten bebaubaren Flächen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit die Baulinien keine Abweichung erforderlich machen.

3.2 Staffelgeschosse und Technikaufbauten sind am Blockrand verbindlich mit Stehlichtern auszuführen, Im Blockinnenbereich können auch andere Dachformen (Flachdach) gewählt werden.

3.3 Staffelgeschosse und Technikaufbauten können ausnahmsweise an bestehende Gebäude angebaut werden, wenn dort eine Grenzbebauung möglich ist (Brandwand, Giebelwand).

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

4.1 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze und Garagen sind nur im Blockinnenbereich zulässig.

4.2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur die nach der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden erforderliche Anzahl der Stellplätze zulässig. Der Bau von Stellplatzeinrichtungen, die über den erforderlichen Bedarf hinausgeht, kann ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Als Ausgleich für den Verlust potentieller Lebensstätten sind insbesondere im Zusammenhang mit Abriss-, Umbau-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen Nistkhilfen für Mauersegler und Fledermausquartiere anzubringen oder im Dachbereich einzubauen. Geeignete Stellen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sind an oder in einem abzureißenden, umzubauenden oder zu sanierenden Gebäude konkret Nistsitten des Mauersegelers oder Fledermausquartiere vorhanden, ist rechtzeitig eine Befreiung von den Verboten des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach § 62 BNatSchG durch die zuständige Naturschutzbehörde zu beantragen (s. Hinweis Artenschutz").

5.2 Um negative Auswirkungen auf die Avifauna durch Vogelschlag auszuschließen, sind die Fassaden zu gliedern. Eine durchgängige, spiegelnde Fassade ist aus Gründen des Artenschutzes nicht zulässig.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

6.1 Pflanzgebot Dachbegrünung:
Dachflächen der baulichen Anlagen mit Flachdächern sind dauerhaft extensiv mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern zu begrünen und zu erhalten. Ausgeschlossen davon sind:
- Technikaufbauten, auch eingehaust, bis zu einer Größe von 20 m2,
- zur Begehung notwendiger Flächen wie Terrassen, Revisionswege.

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB

I. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen (§§ 9, 68 und 81 HBO)

1. Dächer

Für alle Gebäude, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen ist als Dachform das Steildach (geneigtes Dach) mit einer Mindestdachneigung von 40° vorgeschrieben.

Bei allen Steildächern ist eine symmetrische Neigung der Dachflächen vorgeschrieben, Begrünte Ausnahmen können zugelassen werden.

2. Fassadengliederung / Gebäudestruktur

Die vorherrschende Fassadengliederung, die sich an der historischen Parzellenstruktur orientiert, ist zu erhalten und bei Neuplanungen ablesbar wiederherzustellen.

C. HINWEISE gemäß § 9 (6)BauGB

1. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des vorläufigen Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen. Eingriffe in den Untergrund und das Grundwasser sind nur mit Genehmigung des Umweltamtes / Untere Wasserbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden zulässig. Die Planung hat in enger Abstimmung mit dem Umweltamt/untere Wasserbehörde und dem Landesamt für Umwelt und Geologie in Wiesbaden zu erfolgen.

2. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Baumaßnahmen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAwS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

3. Verwertung von Niederschlagswasser

Gem. § 42 HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wirtschaftliche und gesellschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

4. Archäologische Denkmalpflege
(Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m, § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.

Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Veränderung und Zerstörung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten betrauten Firmen sind entsprechend zu belehren.

5. Denkmalschutz

Die im Geltungsbereich als konstituierend dargestellten Gebäude sind historische Objekte, die die Denkmaleigenschaft der Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 HDSchG) begründen. Sie sind gemäß § 11 HDSchG zu erhalten, pfleglich zu behandeln und unter Berücksichtigung der im Rahmen der Einzelbetrachtung im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren nach § 16 HDSchG zu definierenden denkmalpflegerischen Anforderungen zu behandeln.

6. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Im Altflächenkataster der Landeshauptstadt Wiesbaden liegen für insgesamt 20 Liegenschaften im Plangebiet Einträge vor. Die Besorgnis von relevanten, nutzungsbedingten Untergrundverunreinigungen kann jedoch weitgehend ausgeschlossen werden, da die jeweiligen Gewerbe entweder eine nur geringe Umweltrelevanz aufweisen, nur kurze Zeit betrieben wurden, der jeweilige Standort zwischenzeitlich vollständig überbaut oder das jeweilige Gewerbe am Standort nur gemietet, aber nicht ausgübt wurde. Eine Flächenkennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb des so genannten "Arsenbelastungsgebietes" der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die dort anstehenden Böden weisen bereichsweise einen sehr hohen, natürlichen (geogenen) Gehalt an Arsen auf. Daher ist bei Flächen ohne Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes, z.B. im Sinne des Wasser- oder Abfallrechtes zu schließen. Bei Baumaßnahmen anfallender, arsenbelasteter Aushub ist zu gegebener Zeit baubegleitend und eigenverantwortlich durch die Bauherrschaft unter Anwendung der entsprechenden Rechtsvorschriften zu handhaben.

7. Artenschutz

Im Rahmen von Umbau- und Abrissmaßnahmen, insbesondere bei der Sanierung, dem Umbau oder Abriss von Dachgeschossen, ist besonders auf Quartiere und Nistsitten besonders und streng geschützter Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - hier vor allem Fledermäuse und Mauersegler- zu achten. Die Verletzung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ist gemäß § 42 BNatSchG verboten. Werden Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen, Im Rahmen dieses naturschutzrechtlichen Verfahrens werden eine zeitliche Abfolge der Arbeiten und Ersatzquartiere festgelegt.

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (Rechtsgrundlage § 213 BauGB).

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet ist insgesamt Teil des Kulturdenkmals "Gesamtanlage Wiesbaden" (Kulturdenkmal L.S. d; § 2 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),

Folgende Gebäude der Blockrandbebauung sind konstituierend für die Gesamtanlage und damit gemäß § 11 HDSchG zu erhalten, pfleglich zu behandeln und unter Beachtung der im Rahmen der Einzelfallbetrachtung zu definierenden denkmalpflegerischen Anforderungen in die künftige Entwicklung zu integrieren:

Faubrunnerstraße 3, 5, 7, 9, 11 (jeweils die Vorderhäuser)

Kirchgasse 46, 48, 50, 52

Kleine Schwalbacher Straße 1, 2, 4, 6, 8, 14

Mauritiusstraße 4, 6 (Einzeldenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG), 8, 10, 12,, 14, 16

Schwalbacher Straße 45, 47 (jeweils die Vorderhäuser),

Das Gebäude Mauritiusstraße Nr. 6 ist als Einzeldenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG ausgewiesen.

Veränderungen an den Anwesen/Gebäuden oder in ihrer Umgebung bedürfen grundsätzlich gem. § 16 HDSchG Abstimmung mit und der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

E. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich aufgrund vorhandener Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.09.2008 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 17.09.2008 bis 17.10.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB am 08.08.2008 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 17.08.2009
LS Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG

Den von der Änderung betroffenen Bürgern, sowie den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden nach § 13 (1) BauGB im Verbindung mit § 4a (3) Satz 4 BauGB am 20.10.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wiesbaden, den 17.08.2009
LS Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2007(GVBl. I S. 757) von der Stadtverordnetenversammlung am 26.03.2009 unter Nr. 0121 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 2.9.09
LS Der Magistrat
gez. Müller
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am 13.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 13.10.2009 in Kraft.
Von Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, sowie einer zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 26.10.2009
LS Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN

AUSGEARBEITET

Dieser Bebauungsplan wurde vom Büro WerkStadt Architekten + Stadtplaner auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 27.02.2008 erarbeitet.

Wiesbaden, den 17.08.2009
LS Der Magistrat-Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

AUFGESTELLT

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.2008 Nr. 0373 nach § 2(1) BauGB aufgestellt und am 10.09.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wiesbaden, den 24.08.2009
LS Der Magistrat
gez. Joachim Pös
Stadtrat

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 14.05.2008 statt.

Wiesbaden, den 17.08.2009
LS Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 19.09.2008 beteiligt.

Wiesbaden, den 17.08.2009
LS Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

WIESBADEN
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN

SÜDLICH DER MAURITIUSSTRASSE

im

ORTSBEZIRK MITTE

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bougesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) und der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).

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