

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplanentwurf

„Nerotai, Dambachtal, Richard-Wagner-Straße – 2. Änderung“ Bereich Sonnenberger Straße 14 in Wiesbaden

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Art der Nutzung:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind außer den in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen auch allgemein zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind außer den in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der Nutzung:

Die Traufhöhe darf 20,00 m gemessen von OK Gelände im Bereich der südlichen Fassade bis OK Dachrinne nicht überschreiten.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Baulinien und Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen (Erker, Hauseingänge, Treppenanlagen) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

II. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB und § 87 Hess. Bauordnung (HBO))

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaute Grundstücksteile sind mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze und Zufahrten zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

1.2 Dachform, Dachneigung

Als Dachform wird das Walmdach festgesetzt.
Die Dachneigung beträgt max. 25 Grad.

III. Hinweise

1. Meldungen von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.

2. Denkmalschutz:

Das Gebäude/Anwesen ist gemäß Denkmaltopographie Wiesbaden (Band II, Villengebiete) Kulturdenkmal im Sinne der §§ 2(1) und 9 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HdenkmalSchG)

3. Maßnahmen zum Wasserhaushalt:

Gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser gibt u. a. das Arbeitsblatt ATV –A 138 (Abwassertechnische Vereinigung – Arbeitsblatt 138) nähere Information.