

Bebauungsplan - Textteil "Dotzheim - Mitte"

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Ziffer 1 Bundesbaugesetz (BBauG))

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen
- c) Ställe für Kleintierhaltung

1.1.2 In den Erdgeschossen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Block A sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Ortsbezirks Dotzheim dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig (§ 1 Abs. 7 und 8 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BBauG)

1.2.1 Zur Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO dem im Allgemeinen Wohngebiet (WA) des Blockes A gelegenen Flächen der einzelnen Baugrundstücke Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlage in dem Umfang hinzuzurechnen, die dem Verhältnis der Baugrundstücke untereinander entsprechen.

1.2.2 Die Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse (II) kann ausnahmsweise um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn es in das Dach einbezogen ist.

1.2.3 Von der Geschoßflächenzahl und der Grundflächenzahl können nach § 31 (1) BBauG aus städtebaulichen Gründen für die Eckgrundstücke im Block B Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies der Erhaltung der Geschlossenheit dieses Baublockes dient.

1.3 Oberbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Ziffer 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

Gebäudevorsprünge wie Erker, Balkone, Loggien, Treppenhäuser und dergl. sind zulässig, soweit sie die festgesetzte Baulinie im öffentlichen Verkehrsraum zur Römergasse hin um nicht mehr als 0,60 m und im Fußgängerbereich des Forums um nicht mehr als 1,50 m über- bzw. unterschreiten und die zulässige Geschoßflächenzahl hierdurch nicht überschritten wird.

B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

1.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Aufgrund § 9 (4) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 (1) der Hessischen Bauordnung)

1.4.1 Allgemeine Anforderungen

Bauwerke müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung in das vorhandene und städtebaulich beabsichtigte Straßen- und Platzbild einfügen. Baukörper sowie Grundriß-, Dach- und Ansichtsflächen der Bauwerke und ihre Teile sind in sich und aufeinander abzustimmen und müssen eine gestalterische Einheit bilden.

1.4.2 Fassaden und Außenwände

1.4.2.1 Die Fassaden sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Breite der dargestellten Baukörper zu strukturieren.

Fassaden mit über 12,00 m Straßenlänge sind durch geeignete Bauteile (z. B. Erker, Loggien) zu gliedern. Die obere Fassade ist durch ein Traufgesims abzuschließen.

1.4.2.2 Die Oberflächenausbildung der Fassade hat in Materialien und Farben zu erfolgen, die sich in das Straßenbild einfügen. Dominierend sollen Putzflächen in mittlerer Körnung sein.

1.4.2.3 Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur gedeckte, natürliche Farbtöne, die im Einzelfall mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen sind, vorzusehen.

1.4.2.4 Die Fenster wie auch die Schaufenster sind vertikal zu proportionieren. Unnötig große Fensterflächen sind zu vermeiden. Als Fenstermaterialien sind gebeiztes oder lackiertes Holz und ausschließlich lackierte Metalle zulässig.

1.4.2.5 Die Sockelhöhe ist maximal auf 0,30 m zu begrenzen. Die Materialien der Sockel sind farblich auf die Fassaden und auf die bei den Außenbelägen verwendeten Materialien abzustimmen. Glänzende und glasierte Materialien sind nicht zulässig.

1.4.2.6 An Brandwänden ist so anzubauen, daß vorhandene Brandwände abgedeckt und neue Brandwände nicht sichtbar bleiben.

Soweit erforderliche Brandwände nicht durch Bauwerke abgedeckt werden, sind sie im Farbton der Hauptfassade anzulegen.

1.4.2.7 Gebäudehöhen

In geschlossener Bauweise sind bei gleicher Geschößzahl durchgehende Traufgesimse mit angrenzenden Gebäuden zu vermeiden.

Die max. Geschößhöhe beträgt 3,60 m im Erdgeschoß (Läden).

1.4.3 Dachausbildung

Die Dachform hat sich der im Bebauungsplan dargestellten städtebaulich beabsichtigten Gestaltung anzupassen.

1.4.3.1 Vordächer sowie Oberdachungen von Balkonen und Dachterrassen sind nur in Materialien zulässig, die den natürlichen Baustoffen des Gebäudes entsprechen.

1.4.3.2 Dachneigung

Im Gesamtbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer von 35 bis 55 Grad zulässig.

1.4.3.3 Dachgauben

Die Dachgauben einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 1/4 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf das Maß von 1/4 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die Seitenwände von Dachgauben müssen von Giebeln und Graten mindestens 2,50 m, von Dachkehlen mindestens 1,50 m, waagrecht in Traufhöhe gemessen, entfernt bleiben.

Die Ansichtsflächen der Dachgauben sind in vollem Umfang als Fensterfläche auszubilden. Die für Dotzheim typischen Zwerchgiebel sind erlaubt.

1.4.3.4 Dacheindeckung

Die Dachdeckungsmaterialien müssen schiefergrau oder dunkelbraun sein.

1.4.3.4.1 Als Dachdeckungsmaterialien sind im Block A ausschließlich zugelassen:

- a) Naturschiefer
- b) Asbestzementschiefer

in kleinen Schablonen in altdeutscher Deckung.

1.4.3.4.2 Im Block B

- a) Naturschiefer
- b) Kunstschiefer

in altdeutscher Deckung

- c) Bieberschwänze
- d) Tondachpfannen

in dunkelbrauner Engobierung

1.4.3.4.3 Im nordwestlichen Bereich der Römergasse wie unter Ziffer 1.4.3.4.2 angegeben, jedoch zusätzlich

Betondachpfannen - schiefergrau

1.4.4 Anlagen der Außenwerbung

1.4.4.1 Allgemein

Die Anlagen der Außenwerbung sind in jedem Falle so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild des Ortsteiles einfügen. Sie müssen sich in Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen.

Werbeanlagen sollen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Lichtwerbungen und ihre Tragekonstruktion dürfen auch in ihrer Tageswirkung auf Fassade und Straßenbild nicht verunstaltend wirken. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen. Sie dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht oder errichtet werden.

1.4.4.2 Werbeanlagen an der Gebäudefront

1.4.4.2.1 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen höchstens bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Ausladung darf 0,30 m nicht überschreiten und muß mindestens einen Abstand von 0,50 m von der lotrecht verlängerten Fahrbahnkante einhalten.

1.4.4.2.2 Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen mit überwiegend horizontaler Ausdehnung müssen mit ihrer Unterkante mindestens 2,50 m über der Oberwegoberkante liegen. Sie dürfen nur bis zur Oberkante angebracht werden. Die Ausladung über die Gebäudefront darf nicht mehr als 1,00 m betragen und muß mindestens einen Abstand von 0,50 m von der lotrecht verlängerten Fahrbahnkante einhalten.

1.4.4.2.3 Werbeanlagen, die eine größere Ausladung als 0,30 m haben, müssen voneinander in horizontaler Ausdehnung einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.

1.4.4.2.4 Werbeanlagen in Form geschlossener Schaukästen und Warenautomaten dürfen nur in Erdgeschoßhöhe angebracht werden.

Ihre Ansichtsfläche darf nicht größer als 2,00 m² sein. Sie dürfen von der Gebäudefront um nicht mehr als 0,20 m hervorragen und müssen an Eckgebäuden einen Mindestabstand von 2,00 m von

1.4.5 Antennenanlagen

Jedes Gebäude, das als wirtschaftliche Einheit zu betrachten ist, darf nur eine Außenantenne haben, die auf der hofseitigen Dachfläche anzubringen ist.

1.4.6 Außenanlagen und Begrünung

Zur Unterstützung des Charakters als Ortsmitte und zur Gewährleistung der Funktion sind die Grundstücksfreiflächen weitestgehend zu befestigen. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind schwerpunktmäßig Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen vorgesehen, die im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt sind:

1.4.6.1 Außenbeläge

sind materialmäßig und farblich auf die Fassaden abzustimmen. Zulässig sind:

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonformsteine mit Vorsatz aus natürlichen Materialien in mittlerer Tönung

1.4.6.2 Bepflanzungen

sind an den in dem Bebauungsplan festgesetzten Stellen durchzuführen. Laubbäume sind mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten. Im Mittelbereich des Blockes B sind die Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen.

1.4.6.3 Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o.ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraum-mülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11 Abs. 1 der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 24.12.1974 zu beachten.

1.4.7 Einfriedungen

an der Straßenbegrenzungslinie dürfen als massive Sockel und geschlossene Elemente 0,50 m nicht überschreiten. Zäune max. 1,10 m in der mittleren Höhe. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen 1,90 m nicht überschreiten.