

# BEBAUUNGSPLAN

1982/1

## „Mosbacher Straße“ in Wiesbaden

### Textteil

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 B BauG

##### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

- 1.1 Im Einzelfall kann von der Geschoßflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme nach § 31 (1) BBauG zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.2 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.

##### 2. Oberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 23 (2) S. 3 BauNVO)

- 2.1 Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien können zugelassen werden, wenn Gebäudevorsprünge wie Erker, Loggien und Treppenhäuser im Vorgartenbereich die festgesetzte Baulinie um nicht mehr als 2 m überschreiten und höchstens die Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite einnehmen und die nach Ziffer 2 als Ausnahme zulässige Zahl der Vollgeschosse insgesamt nicht überschritten wird. Fallen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie zusammen, kann ein Überschreiten der festgesetzten Baulinie ab dem 1. Obergeschoß um nicht mehr als 1,50 m zugelassen werden, wenn der Gebäudevorsprung höchstens ein Drittel der zugehörigen Gebäudebreite einnimmt.

##### 3. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (h) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 90 m errichtet.

**B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen  
(§ 9 (4) B Bau G in Verbindung mit § 1 der Verordnung  
über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden  
Regelungen in den Bebauungsplan)**

Bl.2

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Bepflanzung  
im Vorgartenbereich**

**1.1 Folgende Gestaltungsmerkmale der vorhandenen  
Bebauung sind zu übernehmen.**

Fassaden sind durch prägende Gestaltungsmerkmale  
wie

stehende Formate bei Türen und Fenstern,  
plastische Gliederung der Fassade  
Hauptgesimse als eindeutiger Abschluß  
der Fassade

gliedert.

**1.2 Material bei Fassaden**

Die Außenwände müssen verputzt oder aus Verblend-  
material in Ziegel oder Naturstein ausgeführt  
werden. Andere Materialien können ausnahmsweise  
zugelassen werden, wenn sie dem Steincharakter  
entsprechen und sich der Umgebung unterordnen.

Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur gedeckte  
Farbtöne zu verwenden, die im Einzelfall mit der  
Bauaufsichtsbehörde abzustimmen sind.

**1.3 Gestaltung der Dächer**

Die Dächer müssen geneigt sein und sich in Neigung,  
Material und Farbe nach der vorhandenen Nachbar-  
bebauung richten.

Vordächer sowie Oberdachungen von Balkonen und  
Dachterrassen aus Kunststoffen sind unzulässig.

**1.4 Antennenanlagen**

Falls keine Gemeinschaftsantenne für den gesamten  
Block errichtet wird, ist je Haus nur eine Außen-  
antenne zulässig, die auf der hofseitigen Dach-  
fläche anzubringen ist.

**1.5 Vorgärten und Einfriedungen**

Vorhandene Vorgärten und Einfriedungen sind als  
Bestandteile der baulichen Anlagen zu erhalten.

Als Einfriedung an der Straßenbegrenzungslinie  
und zwischen den Parzellen sind lebende Hecken  
und offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von  
max. 110 cm zu errichten. Die massiven Stein-  
sockel dürfen eine mittlere Höhe von 50 cm nicht  
überschreiten (ausgenommen Stützmauern).

Außer den Zugängen und Zufahrten sind alle nicht  
überbauten Flächen im Vorgartenbereich ziergärt-  
nerisch anzulegen und zu unterhalten.

Vorgärten und Einfriedungen im Vorgartenbereich  
haben sich nach Struktur, Material und Gestaltung  
der Architektur des zugehörigen Bauwerkes anzupassen.

## 1.6 Anpflanzung

In den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in folgendem Maße festgesetzt, daß je 150 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum wie

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) oder

Stieleiche (*Quercus robur*)

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe und je m<sup>2</sup> ein heimischer Strauch zu pflanzen und zu unterhalten ist.

## 1.7 Öffentliche Grünfläche - Kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp A -

1.7.1 Die Grundstücksgröße liegt zwischen 300 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup>.

### 1.7.2 Bauliche Anlagen

Je Grundstück ist eine nicht unterkellerte Schutzhütte aus Holz ohne Feuerstätte mit max. 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.

Kleingewächshäuser werden auf die max. Hüttengröße angerechnet.

Die Firsthöhe der Schutzhütte darf 2,20 m, ihre Dachneigung 20° nicht übersteigen.

Die Schutzhütte hat einen Bauwich von mindestens 3 m einzuhalten. Sie soll den topographischen Verhältnissen angepaßt sein. Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

### 1.7.3 Einfriedungen

Die Gesamtanlage ist mit einer offenen Einfriedung zu versehen, die 1,50 m Höhe nicht übersteigen darf.

Die Einfriedung ist auf eine Mindestbreite von 2 m mit heimischen Gehölzen abzupflanzen.

Innerhalb der Gesamtanlage dürfen nur offene Einfriedungen bis 0,80 m Höhe errichtet werden.

### 1.7.4 Befestigung

Die Befestigung von Gartenflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie darf nur mit wasserdurchlässigen Baustoffen hergestellt werden.

### 1.8 Private Grünfläche - Kleingärtnerische Dauernutzung

Die Errichtung von umbauten Räumen oder sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig.

Offene Einfriedungen der Gärten mit Zäunen und Toren aus Winkeleisen und Maschendrahtgeflecht oder Wildgatterdrahtgeflecht oder geschnittene oder freiwachsende Hecken aus Feldahorn, Hainbuche, immergrüner Liguster oder ähnlichen einheimischen Gehölzen sind zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Befestigungen der Gartenflächen sind unzulässig.

#### Hinweise:

1. Auf die Vorschriften des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmäler vom 23.09.1974 (Hessisches Denkmalschutzgesetz) und auf die Bausatzung vom 24.02.1972 zur Änderung der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden, Anlage III über schutzwürdige Bau- und Kulturdenkmale sowie auf den "Denkmalschutzplan" und die "Liste der denkmalgeschützten Gebäude" wird verwiesen.
2. Jeder Neubau, Ersatz- und Umbauantrag sowie Fassadenrenovierungen, wie z. B. die Erneuerung von Fassadenanstrichen, setzt eine besondere Bauberatung, unter Berücksichtigung des gesamten Straßenbildes und der Belange des Denkmalschutzes voraus.  
(Die Bauberatung erfolgt durch das Stadtplanungsamt und das Landesamt für Denkmalpflege.)
3. Wegen der Zulässigkeit der Werbeanlagen wird auf § 2 Abs. 7 der Gestaltungssatzung verwiesen.
4. Bei der Errichtung von Neubauten wird Baugrunduntersuchung empfohlen.