

Bebauungsplan - Textteil

"Südliche Innenstadt-östlicher Bereich-Adolfswiese" in Wiesbaden.

Wiesbaden 1984/3

Textliche Festsetzungen:

=====

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Ziffer 1a BBauG und §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 BauNVO im Absatz 3 aufgezählten folgenden Anlagen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

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

Bestandteil der
Ortsbaurechtsbescheinigung
vom

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Ziffer 1 a BBauG und § 17 (5) BauNVO)

- 2.1 Überschreitungen der Höchstgrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um nicht mehr als 2 Vollgeschosse können in der geschlossenen Bauweise im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird und städtebauliche Gründe, unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, dies erfordern.
- 2.2 Die Festsetzung der Mindestgrenze der Vollgeschosse mit $Z = III$ gilt nur für die straßenseitige Bebauung.
- 2.3 Von der Geschosflächenzahl und der Grundflächenzahl können nach § 31 (1) BBauG aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies der Erhaltung der Geschlossenheit des Baublocks (Eckgrundstücke) dient.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Gebäudevorsprünge wie Erker, Loggien und Treppenhäuser sind im Vorgartenbereich zulässig, soweit sie die festgesetzte Baulinie um nicht mehr als 3 m überschreiten und höchstens die Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite einnehmen, ohne daß hierdurch die zulässige Geschosflächenzahl 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.

4. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

(§ 9 (1) Ziffer 1 e BBauG und § 12 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten nur die Bestimmungen des § 21 a (1) und (4) BauNVO als Ausnahme.

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Ziffern 15 u. 16 BBauG in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung)

5.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke unterliegen folgenden Bindungen:

- 5.11 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 6/10, im Mischgebiet (MI) mindestens 4/10 und im Kerngebiet (MK) mindestens 3/10 der nicht überbauten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 5.12 Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe und Sträucher über 2 m Höhe sind zu erhalten, soweit der Zustand von Bäumen und Sträuchern keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet.
- 5.13 Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbauten Grundstücksfläche Bäume und Sträucher anzupflanzen, die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume und Sträucher entsprechen. Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert.
- 5.14 In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Bepflanzung im Vorgartenbereich

(§ 9 (2); (1) Ziffern 15 u. 16 BBauG u. 2. Hessische Ver-
ordnung zur Durchführung des BBauG vom 20.06.61, §§ 24
(1), 29 (4) der Hessischen Bauordnung)

6.1 Baugeschichtliche Grundlage der erhöhten Anforderungen an die Äußere Gestaltung

Die Bebauung der südlichen Innenstadt ist eine bedeutende städtebauliche Gesamtanlage der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit noch überwiegend originaler Bausubstanz von hoher künstlerischer Qualität.

Die Adolfsallee, nach 1870 entstanden, bildet mit ihrer Verlängerung, der Adolfstraße, die auf die Bonifatiuskirche und den Luisenplatz hin orientierte städtebauliche Dominante dieses Bereiches. Hier konzentrieren sich repräsentative Wohnbauten von hohem baukünstlerischen Wert, die mit ihren dazugehörigen Vorgärten eine Prachtstraße spätklassizistischen Gepräges bilden.

Wegen der städtebaulichen Bedeutung der Anlage und der baukünstlerischen Qualität der Architektur wird diese Anlage unter Denkmalschutz als Gesamtanlage nach § 18 Denkmalschutzgesetz vom 23.9.1974 (DSchG) gestellt.

Die Adelheidstraße, nach 1850 entstanden, rechtwinklig zu der Adolfsallee/Adolfstraße in ostwestlicher Richtung verlaufend, bildet eine durch Vorgärten und reiche Loggien-Balkon-Architektur vergleichbar hervorgehobene städtebauliche Achse. Die Fassaden der noch vorhandenen historischen Gebäude sind überwiegend von hoher architektonischer Qualität und bilden mit den dazugehörigen Vorgärten einen Bereich, der sowohl in seinem Gesamterscheinungsbild als auch in den architektonischen Detail- und Schmuckformen wie Balkonbrüstungen, Säulen, Gesimse, Medaillons, Schmuckfelder, Rahmenprofile, Eingangstüren, Fensterformen usw. geschützt ist.

Wegen der städtebaulichen Bedeutung der Anlage und der baukünstlerischen Qualität der Architektur soll diese Anlage unter Denkmalschutz als Gesamtanlage nach § 18 DSchG gestellt werden.

Rheinstraße: Die Bedeutung der südlichen Seite der Rheinstraße in diesem Bereich liegt in erster Linie in der städtebaulichen Funktion:

Für die auf die Ringkirche hin orientierte großangelegte Straßennachse mit einem noch überwiegend historischen Straßenbild aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts und der städtebaulichen Bedeutung der Gebäudeecken, die Dominanten der Straßenkreuzungen bilden.

Wegen der städtebaulichen Bedeutung der Anlage und der baukünstlerischen Qualität der Architektur wird diese Anlage unter Denkmalschutz als Gesamtanlage nach § 18 DSchG gestellt.

Die Bahnhofstraße, ab 1860 entstanden, ist trotz einiger Neubauten heute noch von den spätklassizistischen Bauten und den Fassaden der Gründerzeit geprägt. Die stark plastische Balkon-Loggien-Erker-Architektur mit reicher architektonischer Gliederung und den Vorgärten ist charakteristisch für diese breit angelegte städtebaulich bestimmende Achse.

Wegen der städtebaulichen Bedeutung der Anlage und der baukünstlerischen Qualität der Architektur wird diese Anlage unter Denkmalschutz als Gesamtanlage nach § 18 DSchG gestellt.

Der Kaiser-Friedrich-Ring: Die großzügig angelegte halbrunde Umgehung und Einfassung der südlichen Innenstadt hat seinen gründerzeitlichen Charakter in diesem Bereich durch Neubauten größtenteils verloren. Die jetzt noch vorhandenen Bauten aus dem letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts müssen alle geschützt werden, um den reichen städtebaulichen Charakter der Ringbebauung auch in diesem Bereich zu repräsentieren.

In diesem Bereich wird der Denkmalschutz für Einzelgebäude nach § 9 DSchG und Ensembles vorgesehen.

Moritz- und Oranienstraße: Die zwischen dem Kaiser-Friedrich-Ring und der Rheinstraße gespannten Achsen in Nord-Süd-Richtung sind historische Bereiche von hoher architektonischer Qualität, die durch ihre Funktion als Verkehrs- und Geschäftsbereiche einen weniger repräsentativen Wohncharakter haben, aber durch den Material- und Formenreichtum der historischen Fassaden ein lebendiges Straßenbild bilden.

In diesem Bereich wird der Denkmalschutz für Einzelgebäude nach § 9 DSchG und Ensembles vorgesehen.

Matthias-Claudius-Straße, Schlichterstraße, Albrechtstraße und Herrngartenstraße: Die zur Adolfsallee gelegenen Querstraßen bilden heute noch geschlossene historische Straßenräume aus dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts mit bemerkenswerten Werkstein-, Ziegel- oder Putzfassaden, reichem Baudekor und schutzwürdiger Balkonarchitektur aus Gußeisen oder Werksteinen. Da die Qualität der Architektur in diesem Bereich größtenteils im Detail liegt, sind Einzelformen wie Balkonbrüstungen, originale Eingangstüren, Stuckornamente und Schmuckfelder die wesentlichen schmuckwürdigen Teile der Fassade, die nicht entfernt oder verändert werden dürfen.

In diesem Bereich wird der Denkmalschutz für Einzelgebäude nach § 9 DSchG und Ensembles vorgesehen.

6.2 Übernahme von Gestaltungsmerkmalen

"Folgende für die Baugestaltung der vorhandenen Gebäude bestimmenden gestalterischen Merkmale sind als Richtlinie bei der Errichtung von Neu- und Ersatzbauten zu übernehmen und zu beachten".

6.21 Fassaden sind durch Erker, Loggien, Balkone und prägende Einzelformen wie

- stehende Formate bei Türen und Fenstern
- plastische Rahmungen der Wandöffnungen
- architektonische Gliederung der Fassade durch Vorlagen, Pfeiler, Säulen, Gesimse, Konsolen und räumlich-plastische Elemente
- Hauptgesimse schließen die Fassade eindeutig ab gegliedert.

6.22 Dächer sind geneigt. Ihre Flächen werden u.a. durch Walme, Giebel, Erker, Turmhelme und Gauben in Beziehung zur architektonischen Gliederung der Fassade geformt und gegliedert.

6.3 Material bei Fassaden

Die Außenwände sind verputzt oder aus Verblendmaterial in Ziegel oder Naturstein auszuführen. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Steincharakter entsprechen und sich der Umgebung unterordnet.

Fassaden- und Brüstungsverkleidungen aus Kunststoffen sind unzulässig.

6.4 Gestaltung der Dächer

In der geschlossenen Bauweise sind die Dächer in Neigung, Material und Farbe der vorhandenen Nachbarbebauung anzugleichen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit einem blendfreien Flachdach auszuführen.

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

6.5 Vorgärten und Einfriedigungen

Vorhandene Vorgärten und Einfriedigungen sind als Bestandteile der baulichen Anlage zu erhalten.

Als Einfriedigung an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den Parzellen sind vor einer lebenden Hecke, mit einer Höhe von 110 cm, Steinsockel mit einer mittleren Höhe von 50 cm zu errichten.

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

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

Zugänge und Zufahrten sind mit Betonsteinen grau im Läuferverband, entsprechend den öffentlichen Gehwegen im Bereich der Nebenfahrbahnen der Adolfsallee, zu pflastern.

6.6 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

6.61 Grundsätze

Werbeanlagen sollen mit ihrer Umgebung derart in Einklang stehen, daß sie das Straßen- und Stadtbild nicht verunstalten und deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Sie haben sich den Bauwerken nach Größe, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung unterzuordnen. Diese Anforderungen gelten in besonderem Maße bei baulichen Anlagen und Bereichen von geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung. Erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung dürfen nicht beeinträchtigt werden.

6.62 Verunstaltende Formen der Außenwerbung (§ 29 Abs. 3 Satz 1 HBO)

Werbeanlagen

1. in Form von Fahnen, Schaubändern und sich bewegenden Konstruktionen,
2. in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbaren Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder,
3. auf Grün- und Freiflächen, in Vorgärten, an Bäumen, Böschungen, Einfriedigungen, Stützmauern, Schornsteinen sowie an Balkonen und ähnlichen Vorbauten,
4. die Giebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden, sind unzulässig.

6.63 Werbeanlagen auf oder über Dach

Werbeanlagen dürfen nicht auf oder über Dach angebracht werden.

6.64 Werbeanlagen an der Gebäudefront

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.
2. Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen mit überwiegend horizontaler Ausdehnung müssen mit ihrer Unterkante mindestens 2,50 m über der Gehwegoberkante liegen. Sie dürfen nur bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Ausladung über die Gebäudefront darf nicht mehr als 1,50 m betragen und muß mindestens einen Abstand von 0,50 m von der lotrecht verlängerten Fahrbahnkante einhalten.
3. Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen mit überwiegend vertikaler Ausdehnung müssen mit ihrer Unterkante mindestens 2,50 m über der Gehwegoberkante liegen. Die Ausladung darf 1,50 m nicht überschreiten und muß von der lotrecht verlängerten Fahrbahnkante mindestens 0,50 m entfernt sein.
Bei Ausladungen von mehr als 0,30 m ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
Werbeanlagen mit vertikaler Ausdehnung müssen so gestaltet sein, daß sie wesentliche Gebäudeteile auch in Schrägsicht nicht verdecken.
4. Werbeanlagen, die eine größere Ausladung als 0,30 m haben, müssen voneinander in horizontaler Ausdehnung einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.
5. Werbeanlagen in Form geschlossener Schaukästen und Warenautomaten dürfen nur in Erdgeschoßhöhe angebracht werden.
Ihre Ansichtsfläche darf nicht größer als 2,0 qm 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 der Ecke einhalten.

6.65 Lichtwerbeanlagen

Leuchtfarben von Anlagen der Lichtwerbung dürfen den Verkehr nicht gefährden. Sie sollen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Lichtwerbungen und ihre Tragkonstruktionen dürfen auch in ihrer Tageswirkung auf Fassade und Straßenschild nicht verunstaltend wirken. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

6.66 Ausnahmen

In Kerngebieten, Mischgebieten und auf dem Baugrundstück für Gemeinbedarf - Kongresszentrum, können Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt sind.

6.7 Antennenanlagen

Falls keine Gemeinschaftsantenne für den gesamten Block errichtet wird, ist je Haus nur eine Außenantenne zulässig, die auf der hofseitigen Dachfläche anzubringen ist.

Hinweise:

1. Für die textlichen Festsetzungen unter der laufenden Nr. 5.12 ist die Wertberechnungsmethode nach Maurer-Hoffmann anzuwenden.
2. Wegen der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird auf die grünplanerischen Grundsätze für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 28.06.1972 verwiesen. Diese sind nach dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 07.09.1972 Nr. 417 als Richtlinien anzuwenden. Die Kinderspielflächen nach der Satzung über private Kinderspielflächen in der Landeshauptstadt Wiesbaden sind Bestandteile der gründerischen Anlage der Grundstücksflächen und in deren Gestaltung einzubeziehen.
3. 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 die Anlagen 1.1, 1.2 zur Begründung des Bebauungsplanes, den "Denkmalschutzplan" und die "Liste der denkmalgeschützten Gebäude" wird verwiesen.

4. Gemäß § 24 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung sind die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baulinie oder Baugrenze (Vorgärten) mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit nicht der Bebauungsplan eine andere Nutzung zuläßt. Ist ein Vordergebäude hinter der Baulinie oder Baugrenze errichtet, so gilt auch die Grundstücksfläche zwischen vorderer Baulinie oder Baugrenze und vorderer, bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerter Gebäudeflucht als Teil des Vorgartens.
5. 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.
Auf die Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes, den "Fassadengestaltungsplan Adolfsallee" wird verwiesen.
6. Auf den Ausbau- und Gestaltungsplan der Adolfsallee (Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes) wird verwiesen.
7. Die diesem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen aus früheren Plänen werden aufgehoben.
8. Bei der Errichtung von Neubauten wird Baugrunduntersuchung empfohlen.
9. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung des Werben und an sonstigen Stellen nur für die Dauer zeitlich engbegrenzter Veranstaltungen zulässig (§ 29 (3) Satz 2 HBO). Sind Werbeanlagen zugleich bauliche Anlagen im Sinne der Hessischen Bauordnung, so sind auch die übrigen nach der Hessischen Bauordnung an solche Anlagen gestellten Anforderungen zu beachten.
10. Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie die Sicherheit des Straßenverkehrs beeinträchtigen, sich in Form und Farbe von Schildern und Zeichen, die der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dienen, nicht deutlich unterscheiden und deren Wirkung beeinträchtigen (vgl. § 33 Abs. 2 StVO).

11. Es muß jeweils besonders begründet werden, daß in einem einzelnen der unter Nr. 1 - 4 genannten Fälle keine verunstaltende Wirkung gegeben ist.

Verunstaltung liegt vor, wenn ein Zustand des ästhetischen Empfinden des Betrachters nicht bloß beeinträchtigt, sondern verletzt. Was die einwandfreie Einfügung in die Umgebung betrifft, darf der Gegensatz zwischen der Werbeanlage und ihrer Umgebung vom Betrachter nicht als belastend oder unlust erregend empfunden werden. Es kommt dabei auf das Empfinden jedes für ästhetische Eindrücke offenen Betrachters an.

12. Bei stark lärmbelasteten Wohneinheiten, in den Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen, sollten diese Wohnungen mit passiven Lärmschutz ausgestattet werden.