

# An der Bergkirche

## Blöcke 18, 19 und 20

in Wiesbaden 1987/03

### Textteil

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

##### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG und § 1 (6) 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

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

Im besonderem Wohngebiet (WB) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- a) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- b) Vergnügungsstätten
- c) Tankstellen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und § 31 (1) BBauG)

Von der Festsetzung der Geschößflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse kann gemäß § 31 BBauG eine Ausnahme zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe - bedingt durch die Sanierungsziele - dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Städtebauliche Gründe, die eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtfertigen, sind insbesondere:

- a) Die Erhaltung der Geschlossenheit der Baublöcke (z. B. Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe bei Eckgrundstücken)
- b) die Verbesserung der Wohnungszuschnitte und Gewerberäume im Rahmen der Modernisierung.

##### 3. Zahl der Geschosse (§ 17 (5) BauNVO)

Soll bei bestehenden Gebäuden eine Modernisierung durchgeführt werden, so kann die Zahl der mindest festgesetzten Vollgeschosse vermindert werden, soweit dies aus zwingenden technischen Gründen erforderlich wird.

##### 4. Oberbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

- 4.1 Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bzw. die Baulinie bis 1,50 m kann zugelassen werden, soweit dies durch Modernisierungsmaßnahmen bzw. zur gestalterischen Gliederung der Fassade notwendig wird.

4.2 Im Block 18 wird im Bereich Webergasse 44 bis 58 das Maß der baulichen Nutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich eingeschossig festgesetzt.

"Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ist eine erdgeschossige Bebauung mit begrüntem Flachdach zulässig. Aus schallschutztechnischen Gründen ist entlang der rückwärtigen Baugrenze auf dieser Dachfläche eine Bebauungstiefe (Abstellräume) von höchstens 2 m zulässig. Die max. Höhe dieser Bebauung beträgt 2,20 m".

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen  
(§ 9 (1) 25 a + b BBauG)

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen wird das Anpflanzen von Bäumen in dem Maß festgesetzt, daß Laubbäume wie Bergahorn, Spitzahorn, Schnurbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Pflanzgruben von mindestens 4 qm und 1 m Tiefe zu pflanzen und dauernd zu unterhalten sind.

8. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BBauG mit § 118 der Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.77

1. Abstandsflächen  
(§ 118 (1) 6 HBO)

Zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart der Blockstruktur können an den öffentlichen Verkehrsflächen geringere, als in den §§ 7 und 8 HBO oder in einer Rechtsverordnung aufgrund des § 8 (2) 4 HBO geforderten Abstandsflächen zugelassen werden.

2. Auß. ä Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 118 (1) HBO)

2.1 Gebäudebreite

Von öffentlichen Flächen aus sichtbare Fassaden müssen gestalterisch so gegliedert sein, daß die durch diese Gliederung ablesbare Gebäudebreite höchstens 18,0 m beträgt.

2.2 Sockelhöhe

Die Höhe des Sockels darf im Mittel einer Gebäudebreite (s. Ziffer 2.1) höchstens 1,20 betragen.

2.3 Fassadengestaltung

2.3.1 Außenwände

Bei Außenwänden und Sockel sind nur natürliche Materialien mit matter Oberfläche (Putz, Ziegel, Kalksandstein) zu verwenden.

2.3.2 Farbgebung

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

2.3.3 Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig, in Größe und Proportionen auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen.

Die Maueröffnung darf dabei insgesamt nicht mehr als 3/4 der Gebäudebreite (S. Ziff. 2.1) einnehmen. Die Pfeiler müssen mindestens 0,50 m breit sein. In begründeten Ausnahmefällen z. B. bei bestehenden gußeisernen Stützen o. ä., können geringere Breiten zugelassen werden.

## 2.4 Dach

### 2.4.1 Dachform

Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Sonderdachformen wie z. B. gegeneinander versetzte Pultdächer, sind zulässig. Der Höhenversatz darf dabei gemessen vom First zum Dach-Wand-Anschluß, 1,80 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind zulässig.

### 2.4.2 Dachneigung

Der Dachneigungswinkel muß zwischen 30 Grad und 60 Grad (alter Teilung) liegen. Für Seitengebäude können hiervon Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebauliche Situation (ausreichende Belichtung und Besonnung der Grundstücke) dies erfordert.

### 2.4.3 Dachdeckung

Bei der Dachdeckung sind nur Ziegel, Pfannen, Natur- und Kunstschiefer oder ähnliche kleinmaßstäbliche Materialien mit matter, natur- oder dunkel-farbiger Oberfläche zu verwenden.

### 2.4.4 Firstrichtung

Die Firstrichtung der von öffentlichen Flächen aus sichtbaren Dächer muß parallel zur Straße verlaufen.

## 2.5 Traufhöhen

Traufen dürfen nur im Bereich einer Gebäudebreite (s. Ziffer 2.1) auf gleicher Höhe liegen. Der Höhenversatz der Traufen angrenzender Gebäude muß mindestens 0,50 m betragen.

## 2.6 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung gem. § 15 HBO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Stätte der Leistung des Werbenden und auf der den Straßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden, jedoch nicht an Türen und Toren. Sie müssen sich nach Größe, Material, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht verdecken oder überschneiden. Für jeden gewerblichen Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Unzulässig sind:

1. Großflächenwerbung
2. Werbeanlagen mit wechselnden u. bewegten Licht
3. Lichtwerbung in grellen Farben (Richtlinien der Gesellschaft für Ordnung in der Außenwerbung).

zu 2.6

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,40 m, bei Einzelschildern 0,60 m nicht überschreiten.

Auslegerschilder und Transparente dürfen bis 1,00 m vor die Gebäudefront ragen, müssen jedoch 0,70 m hinter der Fahrbahnkante liegen; ihre Unterkante soll mindestens 3,00 m höher als der Gehsteig sein. Sie müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung anpassen und sind nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten.

Plakatieren ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur an den von der Stadt Wiesbaden festgelegten Stellen zulässig.

## 2.7 Antennenanlage

Falls keine Gemeinschaftsantenne für den jeweiligen Block errichtet wird, ist je Haus nur eine Außenantenne zulässig.

## 2.8 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Zäune aus Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.  
Ausnahmen können (bis zu einer Höhe von 2,50 m) zugelassen werden, wo sie dem Schallschutz dienen.

## C. Hinweise

### 1. Einstellplätze (§ 67 HBO)

Bei der Errichtung von Neu- oder Ersatzbauten und bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen sind ausreichend Stellplätze für Kraftfahrzeuge entsprechend der Ortssatzung über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen im Sanierungsgebiet Bergkirche nachzuweisen.

### 2. Private Kinderspielplätze (§ 74 HBO)

Bei der Errichtung von Neu- oder Ersatzbauten, bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen und bei bestehenden Gebäuden ist ausreichender Spielplatz für Kinder nachzuweisen.

Soweit die Herstellung des Kinderspielplatzes auf dem Einzelgrundstück nicht durchführbar ist, müssen die Herstellungspflichtigen ihre Pflichten durch Nachweis eines entsprechenden Flächenanteils an dem in Block 14 geplanten Gemeinschaftskinderspielplatz nachkommen.

Der Nachweis von Flächenanteilen an dem Gemeinschaftsspielplatz soll durch Erwerb eines dinglichen Rechtes an dem Grundstück des Kinderspielplatzes erfolgen.

## 3. Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Mittelzone des Schutzgebietes für die staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen der Stadt Wiesbaden.

Für die Bauarbeiten im Heilquellenschutzgebiet sind besonders zu beachten:

3.1 Die "Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete" vom Februar 1978

3.2 Die "Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung - VAWS)" vom 23. März 1982 (GVBL I Nr. 5, S. 74)

3.3 Die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e. V. Köln, (Ri St Wag, Ausgabe 1982) soweit sie sinngemäß und anwendbar sind.

3.4 Für jedes konkrete Bauvorhaben im Planungsbereich ist festzustellen, ob die beabsichtigte Maßnahme eine Gefährdungsmöglichkeit für die staatlich anerkannten Wiesbadener Mineral- und Thermalquellen darstellt. Hierfür ist jeweils das Hessische Landesamt für Bodenforschung und das Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden zu hören.

3.5 Der Entwurf der Entwässerungsanlage jeder einzelnen Maßnahme ist dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden zur Prüfung vorzulegen.

## 4. Geländeschnitte

Die in der Planzeichnung eingetragenen Geländeschnittlinien (SA, SB etc.) bestimmen die Lage der als Anlage zur Begründung beigefügten Geländeschnitte. Die Schnittzeichnungen stellen eine Orientierungshilfe über die örtlichen Geländebeziehungen und für den Vollzug der Bauleitplanung dar.