

# Wiesbaden 1988/4

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

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG, sowie §§ 1 (1) 1, 1 (8) und 12 (6) 1 BauNVO)

1.1 Als Ausnahme können im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die unter § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen
- c) Ställe für Kleintierhaltung
- d) Anlagen für Verwaltung, sowie für sportliche Zwecke
- e) als nicht störende Gewerbebetriebe:
  - Spielhallen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG und § 31 (1) BBauG sowie § 17 (9+10) BauNVO)

Im Einzelfall kann von der Grundflächenzahl (GRZ) <sup>und</sup> der Geschoßflächenzahl (GFZ) ~~und der Zahl der Vollgeschosse~~ 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 des Baublocks (z. B. Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe bei Eckgrundstücken).
- b) Die Verbesserung der Wohnungszuschnitte und Gewerberäume im Rahmen der Modernisierung.
- c) Die Erhaltung von modernisierungsunfähigen Gebäudeteilen, deren Beseitigung unter Berücksichtigung der Sanierungsziele nicht zwingend erforderlich ist.
- d) Die Versorgung des Gebietes mit Gemeinschaftsstellplätzen und Kinderspielplätzen als Gemeinschaftsanlagen

### 3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 17 (5) BauNVO)

3.1 Soll bei bestehenden Gebäuden eine Modernisierung durchgeführt werden, so kann die Zahl der festgesetzten Mindestgeschosse in dem der Straßenseite abgewandten Teil um bis zu 2 Vollgeschosse vermindert werden, soweit dies aus zwingenden technischen Gründen erforderlich ist.

3.2 Die Zahl der maximal festgesetzten Vollgeschosse (IV) kann ausnahmsweise um ein Vollgeschöß überschritten werden, wenn es in das Dach einbezogen ist und die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

### 4. Oberbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (2 + 3) BauNVO)

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

### 5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 (1) 22 BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen - privater Kinderspielplatz für Kleinkinder bis zu 6 Jahren, dienen der Erfüllung von Pflichten zur Schaffung von privaten Kinderspielplätzen auf den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken, soweit der erforderliche Kinderspielplatz auf dem einzelnen Baugrundstück nicht geschaffen werden kann.

### 6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 a + b BBauG)

6.1 Auf den im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte Sträucher oder bodendeckende Pflanzen vorwiegend immergrüner Art zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind je m<sup>2</sup> mindestens 1 Strauch oder 5 bodendeckende Pflanzen anzupflanzen.

6.2 Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen (Baumreihe) wird das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen in dem Maße festgesetzt, daß standortgerechte Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 5 cm, gemessen in 1 m Höhe, in Pflanzgruben von mind. 4 m<sup>3</sup> und 1 m Tiefe, die mit Mutterboden zu füllen sind, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten sind. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind dauernd zu unterhalten.

8. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BBauG und § 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977

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

Zugelassen werden an den öffentlichen Verkehrsflächen zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart der Blockstruktur geringere als die in den §§ 7 und 8 HBO oder in einer Rechtsverordnung aufgrund des § 8 (2) 4 HBO vorgeschriebenen Abstandsflächen.

2. Außere 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 18,00 m beträgt.

2.2 Sockelhöhe

Die Höhe des Sockels darf im Mittel einer Gebäudebreite (siehe Ziff. 2.1) höchstens 1,20 m betragen.

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 und 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, soweit nicht anders vorgesehen, 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 Verbleib

Bei der Dachdeckung sind nur Pfannen, Naturschiefer, natur- oder dunkelfarbiger Kunstschiefer mit matter Oberfläche zu verwenden. Dachflächen sind jeweils durch einheitliches Material zu schließen.

#### 2.4.4 Dachbegrünung

Auf den zu begrünenden Flachdachflächen wird die Begrünung in dem Maß festgesetzt, daß je m<sup>2</sup> mind. ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten ist. Die zu begrünenden Flachdachflächen müssen für die Bepflanzung eine Gesamtaufbauhöhe von mind. 60 cm für Drainschicht, Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht aufweisen.

#### 2.4.5 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 (siehe Ziff. 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).

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.

## 2.6 Einfriedungen

Als Einfriedungen 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. Sie sind als schalldämmende Holzwände auszuführen.

## 3. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind standortgerechte Sträucher oder bodendeckende Pflanzen vorwiegend immergrüner Art zu pflanzen und zu unterhalten. Der zu begrünende Anteil an der Grundstücksfreifläche, der gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten ist, beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mind. 5/10. Es sind auf diesen Flächen je m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch oder 5 bodendeckende Pflanzen anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

## C. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

### 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:

1. Die "Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete" vom Februar 1978
2. Die "Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung - VAMS)" vom 23. März 1982 (GVBl I Nr. 5, S. 74)
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.

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.

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

## D. 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.

Für die Erfüllung von Stellplatzpflichten stehen in den noch zu schaffenden Gemeinschaftsgaragen im Block 14, in der Lehrstraße und im Schulberg vorraussichtlich 55 Stellplätze zur Verfügung.

Der Nachweis von Einstellplätzen in den Gemeinschaftsgaragen soll durch Erwerb eines dinglichen Rechtes entsprechend dem jeweiligen Flächenanteil an der Gemeinschaftsgarage erfolgen.

Die Schaffung von Einstellplätzen und Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken ist nicht zulässig.

Bei erforderlichen Stellplätzen für gewerbliche Kraftfahrzeuge kann eine Ausnahme zugelassen werden, soweit ein in den Wohngebieten zulässiger Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb aus zwingenden betrieblichen Gründen direkt angefahren werden muß.

## 2. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§§ 74 und 75 HBO)

2.1 Die Herstellungspflichtigen haben ihre Pflicht durch Bildung von Gemeinschaftseigentum an den Flächen für die Gemeinschaftsanlagen in den jeweiligen Blockbereichen zu erfüllen.

2.2 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind von den Grundstückseignern des Blockes 10 Priv. Kinderspielflächen herzustellen, zu unterhalten und zu verwalten.

## 3. Frühgeschichtliches Fundgebiet

Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt im Bereich der alten römischen Besiedlung. Bei Erdarbeiten jeglicher Art ist daher mit Funden (Mauern etc.) zu rechnen.

## 4. Geländeschnitte

Die in der Planzeichnung eingetragenen Geländeschnitlinien (A-B, C-D) 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.