

Bergkirche Bl. 12 und 15

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)
- 1.1 Als Ausnahme können 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 u. 10) BauNVO)

Im Einzelfall kann von der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) 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. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (2 + 3) BauNVO)

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

4. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) 22 BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen - privater Kinderspielplatz für Kleinkinder bis zu 6 Jahren, werden für die Erfüllung der Pflichten zur Schaffung von privaten Kinderspielplätzen auf den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken festgesetzt.

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

- 5.1 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 1m Höhe, in Pflanzgruben von mind. 4 m² und 1m Tiefe, die mit Mutterboden zu füllen sind, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten sind.

Ein Abweichen von den festgesetzten Baumstandpunkten um max. 3,0m kann im Bereich des betroffenen Grundstückes zugelassen werden, wenn zwingende bautechnische Gründe dies erfordern.

- 5.2 Die festgesetzten Vorgärten der Häuser Schachtstraße 3 - 9 sind mit Gehölzen, je m² mindestens 1 Strauch, der Arten wie:

Buchsbaum	-	Buxus sempervirens
Ranunkelstrauch	-	Kerria japonica „Pleniflora“
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Goldregen	-	Laburnum watereri „Vossii“
Heckenkirsche	-	Lonicera pileata „Yunnanensis“
Kirschlorbeer	-	Prunus laurocerasus
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Spierstrauch	-	Spiraea vanhoutii
Schneeball	-	Viburnum carlesii

zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Bei Verwendung von Bodendeckern sind 5 Pflanzen je m² der Arten wie:

Spindelstrauch	-	Eronimus fortunei „Vegetus“
Fiederberberitze	-	Mahonia aquifolium
Dickanthere	-	Pachysandra terminalis
Schneebeere	-	Symphoricarpos chenaultii „Han cock“

B 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. Äußere 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 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 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.

2.3.4 Straßenfassaden

Die Straßenfassaden von Neu- oder Ersatzbauten haben sich dem vorhandenen Baubestand unterzuordnen, anzupassen und die Maßstäbe zu wahren.

2.3.5 Die Fassaden der Gebäude Schachtstraße 3 – 9 sind einheitlich zu gestalten. Dies betrifft insbesondere Fensterformate, Putzstruktur, Farbgebung, Dachdeckung, Gaubengröße und Balkonbrüstungen.

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 Pfannen, Naturschiefer, natur- oder dunkel-farbiger Kunstschiefer mit matter Oberfläche zu verwenden. Dach-flächen sind jeweils durch einheitliches Material zu schließen.

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 (siehe Ziff. 2.1) auf gleicher Höhe liegen. Der Höhenversatz der Traufen angrenzender Ge-bäude muß mindestens 0,50 m betragen.

2.6 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung gem. § 15 HBO sind nur 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. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,40 m, bei Einzelschildern 0,60 m nicht überschreiten. Plakatieren ist innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an den von der Stadt Wiesbaden festgelegten Stellen zulässig.

2.7 Antennenanlagen

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

2.8 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in der Form von in Hecken eingebundenen Maschendrahtzäunen (Höhe max. 0,80 m) zulässig.

1. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grund-stücksfreiflächen) sind standortgerechte Sträucher oder bodendeckende Pflanzen vorwiegend immergrüner Art zu pflanzen und zu unterhalten. Der zu begründende Anteil an der Grundstücksfreifläche, der gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten ist, beträgt im Allgemeinen Wohn-gebiet (WA) mind. 5 / 10.

Es sind auf diesen Flächen je m² mindestens ein Strauch oder 5 boden-deckende Pflanzen anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Die nicht überbauten Flächen sollen grundsätzlich gärtnerisch angelegt und genutzt werden.

Ausnahmsweise zulässig sind wasserdurchlässige Befestigungen für hauswirtschaftliche Nebenanlagen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in vollem Umfang in der Zone III des Heilquellen-schutzgebietes der Landeshauptstadt Wiesbaden. Für die Bauvorhaben im Heilquellenschutzgebiet sind besonders zu beachten:

- Die "Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete" vom Februar 1978, herausgegeben von der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser.
- 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)
- Die "Richtlinien für bauliche Maßnahmen an Straßen in Was-sergewinnungsgebieten" herausgegeben von der Forschungsgesell-schaft für das Straßenwesen e. V. Köln (Ri St Wag, Ausgabe 1982) soweit sie sinngemäß und anwendbar sind.

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 Orts-satzung über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen im Sanierungsgebiet Bergkirche nachzuweisen.
- Für die Erfüllung von Stellplatzpflichten werden in der Gemeinschafts-garage Schulberg (Hofbereich der ehem. Fachhochschule) Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt.
- Der Nachweis von Einstellplätzen in der Gemeinschaftsgarage (siehe Ziff. 1.1) soll durch Erwerb eines dinglichen Rechtes entsprechend dem jeweiligen Flächenanteil an der Gemeinschaftsgarage erfolgen.
- Die Schaffung von Einstellplätzen und Garagen auf den einzelnen Bau-grundstücken ist in der Regel nicht zulässig. Bei erforderlichen Stellplätzen für gewerbliche Kraftfahrzeuge kann eine Ausnahme zugelassen werden, soweit ein im Allgemeinen Wohngebiet zulässiger nicht störender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb aus zwingen-den betrieblichen Gründen direkt angefahren werden muß.

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

- Die Herstellungspflichtigen haben ihre Pflicht durch Bildung von Gemein-schaftseigentum an den Flächen für die Gemeinschaftsanlagen in den jeweiligen Blockbereichen zu erfüllen.
- Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gemeinschafts-anlagen sind von den Grundstückseigentümern der Blöcke 12 u. 15 Kan-derspielplätze herzustellen zu unterhalten und zu verwalten.

3. Geländeschritte

Die in der Planzeichnung eingetragenen Geländeschritt-linien (SA, SB etc.) bestimmen die Lage der als Anlage zur Begründung beigefügten Geländeschritte. Die Schritt-zeichnungen stellen eine Orientierungshilfe über die ört-lichen Geländeverhältnisse und für den Vollzug der Bau-planung dar.