

Stand März 89

## Bebauungsplan - Textteil

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach  
§ 9 Bundesbaugesetz (BBauG) und der Benutzungsverordnung (BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BBauG und § 1 (6) 1 BauNVO)
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- a) Gartenbaubetriebe
  - b) Tankstellen
  - c) Ställe für Kleintierhaltung
- 1.2 Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- a) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
  - b) Vergnügungsstätten
  - c) Tankstellen
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Besonderen Wohngebiet (WB) sind Gartenwirtschaften nur als Ausnahme zulässig.
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) 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 Gewerberräume im Rahmen der Modernisierung,
  - c) die Versorgung des Gebietes mit Kinderspielplätzen als Gemeinschaftsanlagen.
3. Zahl der Vollgeschosse  
(§ 17 (5) BauNVO)
- Bei der Modernisierung bestehender Gebäude, bei denen aus städtischen Gründen eine Aufstockung nicht möglich ist, kann die Zahl der festgesetzten Mindestgeschosse um bis zu 2 Vollgeschosse vermindert werden.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (2+3) BauNVO)

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

Im Einzelfall kann eine Überschreitung der Baugrenze zugelassen werden, wenn der Abbruch von vorhandenen, modernisierungsfähigen Gebäudeteilen unter Berücksichtigung der Sanierungsziele nicht dringend erforderlich ist.

## 5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BBauG, sowie §§ 74 und 75 HBO)

- 5.1 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 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b BBauG)

- 6.1 Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in dem Maße festgesetzt, das je 1 qm ein Strauch und je 150 qm ein Baum mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten sind.
- 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 mindestens 5 cm gemessen in 1 m Höhe, in Pflanzgruben von mind. 4 qm Grundfläche und 1 m Tiefe, die mit Mutterboden zu füllen sind, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten sind.
- 6.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauernd zu unterhalten.
- 6.4 Ein Abweichen von den festgesetzten Baumstandpunkten um max. 3,00 m kann im Bereich des betroffenen Grundstückes zugelassen werden, wenn zwingende bautechnische Gründe dies fordern.
- 6.5 Auf den zu begrünenden Flächdachflächen wird die Begrünung in dem Maße festgesetzt, daß je qm mind. ein Strauch der nachfolgenden Leitpflanzen zu pflanzen und zu unterhalten ist wie

Scheinakazie	-	(Robins pseudoacacia)
Korbweide	-	(Salix viminalis)
Purpurweide	-	(Salix purpurea)
Essigsumach	-	(Rhus typhina)
Perückenstrauch	-	(Cotinus coggygia)
Schwarzerle	-	(Alnus glutinosa)
Gemeine Kiefer	-	(Pinus silvestris)

Die zu begrünenden Flachdachflächen müssen für die Bepflanzung eine ausreichende Aufbauhöhe für Drainschicht Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht aufweisen.

7. Tiefgarage

7.1 Innerhalb der Tiefgarage in der Lehrstraße ist im I. Untergeschoß an geeigneter Stelle eine Transformatorstation zu errichten.

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. 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.

1.3 Fassadengestaltung

2.3.1 Außenwände

Bei Außenwänden und Sockeln 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 wehren.

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 (ausreichend Belichtung und Besonnung der Grundstücke) dies erfordert.

2.4.3 Dachdeckung

Bei der Dachdeckung sind nur Ziegel, Pfannen, Naturschiefer, natur- oder dunkelfarbiger Kunstschiefer mit matter Oberfläche oder ähnliche kleinmaßstäbliche Materialien mit matter, natur- oder dunkelfarbiger Oberfläche zu verwenden. Dachflächen sind jeweils durch einheitl. 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 Gebäude muß mindestens 0,50 m betragen.

#### 2.6 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung gem. § 15 HBO sind nur an der Stätte der Leistung des Werbenden und auf der Straßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig.

Sie dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden, jedoch nicht an Türen und Türen. Sie müssen sich nach Größen, Material, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht verdecken oder überschneiden. Für jeden gewerblichen Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Dies gilt nicht für Eckgrundstücke oder ähnliche Fälle, bei denen eine einzelne Werbeanlage ihren Zweck (Hinweis auf den Betrieb) nur unzureichend erfüllt. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,40 m, bei Einzelschildern 0,60 m nicht überschreiten.

Auslegeschilder 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 festgelegten Stellen zulässig.

Unzulässig sind:

1. Großflächenwerbung
2. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
3. Lichtwerbung in grellen Farben (Richtlinien der Gesellschaft für Ordnung in der Außenwerbung).

#### 2.7 Antennenanlagen

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

#### 2.8 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Zäune aus Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

5

#### 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) und im Besonderen Wohngebiet (WB) jeweils mind. 5/10. Es sind auf diesen Flächen je qm mindestens ein Strauch oder 5 bodendeckenden Pflanzen anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

#### 4. Vorgärten

Stellplätze und Zufahren sind in Vorgärten unzulässig.

6

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

1. Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Zone I bis III des Heilquellenschutzgebietes der Landeshauptstadt Wiesbaden. Für die Bauarbeiten im Heilquellenschutzgebiet sind besonders zu beachten:

- 1.1 Die "Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete" vom Februar 1978, herausgegeben von der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser.
- 1.2 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).
- 1.3 Die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e. V. Köln (RiStWag, Ausgabe 1982), soweit sie sinngemäß und anwendbar sind.
- 1.4 Für jedes konkrete Bauvorhaben im o. g. Planungsbereich ist festzustellen, ob die beabsichtigte Maßnahme eine Gefährdungsmöglichkeit für die staatlich anerkannten Wiesbadener Mineral- und Thermalquellen darstellt. Hierzu ist jeweils das Hess. Landesamt für Bodenforschung und das Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden zu hören.
- 1.5 Der Entwurf der Entwässerungsanlage jeder einzelnen Maßnahme ist dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden zur Prüfung vorzulegen.

D HINWEISE

1. Einstellplätze  
(§ 67 HBO)

- 1.1 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.
- 1.2 Der Nachweis von Einstellplätzen in der Gemeinschaftsgarage des Blockes 8 soll durch Erwerb eines dringlichen Rechtes entsprechend dem jeweiligen Flächenanteil an der Gemeinschaftsgarage erfolgen.
- 1.3 Die Schaffung von Einstellplätzen und Lagern auf den einzelnen Baugrundstücken ist in der Regel nicht zulässig.

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

- 2.1 Die Herstellungspflichtigen haben ihre Pflicht durch Bildung von Gemeinschaftseigentum an der Fläche für die Gemeinschaftsanlagen im Block 8 zu erfüllen.
- 2.2 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind von den Grundstückseigentümern des Blockes 8 - Gemeinschaftsgaragen und Kinderspielflächen - herzustellen, zu unterhalten und zu verwalten.
- 2.3 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.

Für die Erfüllung von Pflichten zur Schaffung von Kinderspielplätzen steht auf den Gemeinschaftskinderspielplätzen eine ausreichende Fläche zur Verfügung.

3. Geländeschnitte

Die in der Planzeichnung eingetragenen Geländeschnitlinien (A-B, C-D, E-F und G-H) bestimmen die Lage der als Anlage zur Begründung beigefügten Geländeschnitte. Die Schnittzeichnungen stellen eine Orientierungshilfe über die örtlichen Geländeverhältnisse und für den Vollzug der Bauleitplanung dar.