

Biebrich 1990/1

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Alt Biebrich/Elisabethenstraße" in Wiesbaden-Biebrich

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Spielhallen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung auch als Ausnahme nicht zulässig.

Die im WA vorhandenen sonstigen nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe können erhalten bleiben. Die vorhandenen Betriebe haben jedoch ihren Betriebsablauf so zu gestalten, daß übermäßige Belastungen in Bezug auf die Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Der jeweils neueste Stand der Technik besonders im Hinblick auf Vorkehrungen zur Emissionsbegrenzung ist zu berücksichtigen. Neuansiedlungen von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sind im WA auch als Ausnahme nicht zulässig; dies gilt nicht für bereits gewerblich genutzte Flächen.

1.2 Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)

In den Besonderen Wohngebieten (WB) sind Spielhallen und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind im Sinne von § 14 (1) BauNVO Ställe für Kleintierhaltung. Erweiterungen bestehender nach § 4 a BauNVO zulässiger Betriebe sind ausnahmsweise möglich, wenn die bisherige Situation aus der Sicht des Immissionsschutzes vertretbar ist, das Gebiet durch die Erweiterung keine Verschlechterung erfährt und im übrigen die sonstigen Voraussetzungen des WB-Gebietes, z. B. Vorrang in der Entwicklung der Wohnbebauung, gewahrt bleiben.

1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In allen Mischgebieten (MI) sind Spielhallen unzulässig.

In den Mischgebieten "Am Schloßpark 51/53 und Rathenauplatz 12" sind nur die Nutzungen gemäß § 6, Abs. 2, Nummer 1, 2, 4 und 5 BauNVO zulässig.

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

Im Einzelfall kann von der Geschoßflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf höchstens um 1 Vollgeschoß überschritten werden.

Städtebauliche Gründe, die eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtfertigen, sind insbesondere die Erhaltung der Geschlossenheit des Baublocks (Eckgrundstücke, Zahl der Geschosse, Traufhöhe) sowie die Verbesserung der Wohnungszuschnitte im Rahmen der Modernisierung und die Verbesserung der vorhandenen Gewerbestruktur.

3. Oberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 23 (2) S. 3 BauNVO)

Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien können zugelassen werden, wenn Gebäudevorsprünge wie Erker, Loggien und Treppenhäuser im Vorgartenbereich die festgesetzte Baulinie um nicht mehr als 2 m überschreiten und höchstens die Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite einnehmen und die nach Ziffer 2 als Ausnahme zulässige Zahl der Vollgeschosse insgesamt nicht überschritten wird. Fallen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie zusammen, kann ein Überschreiten der festgesetzten Baulinie ab dem 1. Obergeschoß um nicht mehr als 1,50 m zugelassen werden, wenn der Gebäudevorsprung höchstens ein Drittel der zugehörigen Gebäudebreite einnimmt.

4. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BBauG)

Von den Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Bäume aus zwingenden Gründen nicht erhalten werden können. In solchen Fällen sind Ersatzpflanzungen, die dem Umweltwert der entfernten Bäume entsprechen, auf der Grundstücksfreifläche vorzunehmen; die Standorte der Neupflanzungen können, wenn Gründe vorliegen, im Umkreis bis zu 3 m von dem festgesetzten Ort der Bäume abweichen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

(§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

1. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke unterliegen folgenden Bindungen (§ 118 Abs. 1 Ziffer 5 Hess. Bauordnung (HBO))

1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Besonderen Wohngebiet (WB) und auf den Baugrundstücken für Gemeinbedarf sind mindestens 6/10, im Mischgebiet (MI) mindestens 4/10 der nicht überbauten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Festsetzung B 1.1 gilt nicht für die Fläche für den Gemeinbedarf "Nebenanlage Schloß (Karpfenhof)".

1.2 Soweit die Grundstücksfläche es zuläßt, ist pro Grundstück mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu unterhalten.

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.

1.3 Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbauten Grundstücksfreifläche 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.

1.4 In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu schützen und die Baumschutzsatzung vom 28. Juli 1978 zu beachten.

2. Bindung für die Begrünung der Dachflächen

Erdgeschossige Hofbauten oder Verbindungsbauten sind mit Flachdach auszuführen und zu begrünen.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Bepflanzung im Vorgartenbereich

3.1 Folgende Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung sind zu übernehmen.

Fassaden sind durch prägende Gestaltungsmerkmale wie

- stehende Formate bei Türen und Fenstern
- plastische Gliederung der Fassade
- Hauptgesimse als eindeutiger Abschluß der Fassade

gegliedert.

3.2 Material bei Fassaden

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

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

3.3 Gestaltung der Dächer

In der geschlossenen Bauweise müssen die Dächer geneigt sein und sich in Neigung, Material und Farbe nach der vorhandenen Nachbarbebauung richten.

Im Blockinnern können die Gebäude mit einem blendfreien Flachdach ausgeführt werden.

Bei ausgebauten Dächern sind Dacheinschnitte und -austritte nicht zulässig.

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

3.4 Vorgärten und Einfriedungen

Vorhandene Vorgärten und Einfriedungen sind als Bestandteile der baulichen Anlagen zu erhalten

Als Einfriedung an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den Parzellen sind lebende Hecken und offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 110 cm zu errichten. Die massiven Steinsockel dürfen eine mittlere Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

Ausnahmen werden für vorhandene Einfriedungen und für Stützmauern gemacht.

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

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

3.5 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. Auf die Vorschriften des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmäler vom 22.08.1986 (Hessisches Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.
2. 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.)
3. Wegen der Zulässigkeit der Werbeanlagen wird auf § 2 Abs. 7 der Gestaltungssatzung verwiesen.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Immissionsbereich von Industrieansiedlungen im Stadtbezirk oder in direkter Nachbarschaft auch jenseits des Rheins.

Hierdurch kommt es öfter zu merklichen Belastungen der Luft. Die Immissionen überschreiten teilweise die Richtwerte der "Technischen Anleitung Luft".

Die nach TA-Lärm und der Vornorm 18005- Schallschutz im Städtebau festgelegten Richtwerte für Wohngebiete nach § 4 BauNVO können nicht erreicht werden.

Es sind für diesen Bereich die Lärmemissionsgrenzwerte nach TA- Lärm und Vornorm 18005 für Mischgebiete nach § 6 BauNVO einzuhalten.