

Bebauungsplan - Textteil

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

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

In den Kerngebieten (MK) mit der GFZ 2,4 sind gemäß § 7, Abs. 2, Ziffer 7 BauNVO sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses östlich des Hauses Michelsberg 11 einschließlich dieses Hauses zulässig.

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

Im Einzelfall kann von der Geschosflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme nach § 31 (1) BBauG zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Städtebauliche Gründe, die eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtfertigen, sind insbesondere die Erhaltung der Geschlossenheit des Baublocks, bzw. der raumbildenden Gebäudehöhen.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Erdgeschoßbereiche an der Westseite des Grundstückes Michelsberg 7 sowie an der Südseite des Grundstückes Langgasse 8 sind mit Schäufern auszustatten.

C. Hinweise:

1. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gemäß "Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes" vom 26.07.1978 (Baumschutzsatzung), wird besonders hingewiesen.

2. Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in vollem Umfang in der Zone I und II des Heilquellenschutzgebietes der Landeshauptstadt Wiesbaden. Für die Bauarbeiten im Heilquellenschutzgebiet sind besonders zu beachten:

- 1) Die "Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete" vom Februar 1978, herausgegeben von der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser.
- 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) 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. Meldung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 6200 Wiesbaden zu melden.

4. Fassadenanpassung

Die Fassaden von Neubauten, Ersatz- oder Umbauten haben sich der Umgebung bestehender Fassaden in Bezug auf Maßstäblichkeit und Farbgebung anzupassen.

3. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a + b BBauG)

Ein Abweichen von den festgesetzten Baumstandorten kann im Bereich des Gemeindebadgebäudes und der Schützenhofstraße zugelassen werden, wenn dieses aus gestaltungs- oder leitungstechnischen Gründen erforderlich ist.

Wiesbaden 1987/11