

BEBAUUNGSPLAN

« Blücherplatz »

in

Wiesbaden / Westend

TEXTTEIL

1995/1 Wbn.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9

Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Bau-
nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und und § 1 (6) 1, § 1 (7) 1, § 1 (9) und § 4 a (4) 1 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Ausnahme
nur:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

und

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu-
lässig.

1.1.2 Im Blockinnenbereich des Allgemeinen
Wohngebietes "Goebenstraße - Gneisenau-
straße - Blücherstraße - Scharnhorst-
straße" sind nur zulässig:

Kindertagesstätte

und

Straßenreinigerstützpunkt (Westend).

Der Straßenreinigerstützpunkt ist an der
Ostseite des Blockinnenbereiches einzu-
richten und unmittelbar an die Scharn-
horststraße zu erschließen (Geh- und
Fahrrecht).

1.2 Besonderes Wohngebiet

Bl. 2

Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,

Vergnügungsstätten

und

Tankstellen.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Besonderen Wohngebiet sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht für den Innenbereich des Baublockes "Goebenstraße - Gneisenaustraße - Blücherstraße - Scharnhorststraße".

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und § 3 1 (1) BauGB

Im Einzelfall kann von der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Städtebauliche Gründe, die eine diesbezügliche Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtfertigen, sind insbesondere die Erhaltung der Geschlossenheit des Baublockes (Zahl der Geschosse, Traufhöhe) sowie die Verbesserung der Wohnungszuschnitte im Rahmen von Modernisierungen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1), (2) und (3) BauNVO)

Gebäudevorsprünge wie Erker, Loggien und Treppenhäuser sind im Vorgartenbereich zulässig, soweit sie die festgesetzte Baulinie oder Baugrenze um nicht mehr als 1 m überschreiten und höchstens die Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite einnehmen, ohne daß hierdurch die zulässige Geschosflächenzahl überschritten wird.

Fallen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie zusammen, ist ein Überschreiten der festgesetzten Baulinie ab dem 1. Obergeschoß um nicht mehr als 1,50 m zulässig, wenn der Gebäudevorsprung höchstens ein Drittel der zugehörigen Gebäudebreite einnimmt.

4. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

80.3

4.1

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) und Sträucher über 2 m Höhe sind dauernd zu erhalten, soweit der Zustand der Gehölze keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt.

Unvermeidbare Eingriffe sind nach § 7 (1) HENatG genehmigungspflichtig. Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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.

In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

4.2

Bei Neuanpflanzungen oder Ersatzpflanzungen von Bäumen, für die eine Pflanzgrube von mindestens 2,0 m x 2,0 m und 1,0 m Tiefe bereit zu stellen ist, sind standortgerechte Laubbäume der Baumarten wie:

Italienische Erle	- <i>Alnus cordata</i>
Baumhasel	- <i>Corylus colurna</i>
Gemeine Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Fächerbaum	- <i>Ginkgo biloba</i>
Falscher Christudorn	- <i>Gleditsia triacanthos</i>
Robinie	- <i>Robinia pseudoacacia</i> "Monophylla"
Kaiserlinde	- <i>Tilia vulgaris</i> "Pallida"
Weißbirke	- <i>Betula pendula</i>
Säulenhainbuche	- <i>Carpinus betulus</i> "Fastigiata"
Apfeldorn	- <i>Crataegus carrierei</i>
Kugelakazie	- <i>Robinia pseudoacacia</i> "Umbraculifera"
Mehlbeere	- <i>Sorbus aria</i> "Magnifica"

mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu wählen.

Das Flachdach der Tiefgarage ist mit einer Dachbegrünung (in Abstimmung mit der Freiflächengestaltung der Kindertagesstätte "Scharnhorststraße 16") auszustatten. Die Troghöhe muß mindestens 60 cm und die Vegetationsschicht muß mindestens 45 cm betragen.

Auf dem Flachdach der Tiefgarage sind auf den im Plan festgesetzten Flächen je 2 m² Fläche 1 Laubgehölz der Arten wie:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wildkirsche	- Prunus avium
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Liguster	- Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Heckenkirsche	- Linicera xylosteum
Hasel	- Corylus avellana

Hartriegel	- Cornus sanguinea
Kornelkirsche	- Cornus mas
Bibernellrose	- Rosa spinosissima
Weinrose	- Rosa rubiginosa

sowie als Zwischen- und Unterpflanzung je 5 m² heimische standortgerechte Stauden zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Einzelheiten müssen im Freiflächengestaltungsplan vor der Bauausführung festgelegt werden.

4.4

Auf den zu begrünenden Freiflächen der Blockinnenbereiche (siehe B.1.1) sind je 200 m² Fläche 1 großkroniger standortgerechter Laubbaum der Baumarten wie:

Rotblühende Kastanie	- Aesculus carnea
Götterbaum	- Ailanthus altissima
Falscher Christudorn	- Gleditsia triacanthos
Schnurrbaum	- Sophora japonica
Winterlinde	- Tilia cordata

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe in eine Pflanzgrube von mindestens 2 m x 2 m und 1 m Tiefe zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Auf den zu begrünenden Freiflächen der Blockinnenbereiche, die kleiner als 200 qm sind, ist ein standortgerechter klein-kroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Säulen-Hainbuche	- Carpinus betulus "Fastigiata"
Baumhasel	- Corylus colurna
Robinie	- Robinia pseudoacacia "Monophylla Fastigiata"
Kugelakazie	- Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe in eine Pflanzgrube von mindestens 1,5 x 1,5 x 1 m Tiefe zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) und § 87 Hess. Bauordnung (HBO)

1. Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

1.1 Anteil der Grünflächen

1.1.1

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind in dem in 1.1.3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).

1.1.2

Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünflächen.

1.1.3

Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der nicht überbauten Fläche beträgt:

Im Reinen Wohngebiet mindestens 6/10,

im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 6/10,

im Besonderen Wohngebiet mindestens 5/10.

1.2 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten entsprechend Punkt A.4.1 und 4.2 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und Garagen sind im Vorgartenbereich auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Bepflanzung der zu begrünenden Flächen

Bl. 6

50 % der zu begrünenden Flächen, unabhängig vom Vorgartenbereich sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je 1 m² ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

1.4 Herstellungspflicht

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

1.5 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung notwendig ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart erfordert.

1.6 Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune oder ähnliches) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern 60 cm über der Behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11 Abs. 1 der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten.

1.7 Einfriedungen

1.7.1

Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 90 cm in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 30 cm mittlerer Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen maximal 1,60 m hoch sein.

1.7.2

Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an Verkehrsflächen anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

1.7.3

Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

1.7.4

Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bl. 7

2.1 Fassadengestaltung

2.1.1

Vorhandene Gestaltungsmerkmale wie

- stehende Formate bei Türen und Fenstern
- plastische Rahmungen der Wohnöffnungen
- architektonische Gliederung der Fassade durch Vorlage, Pfeiler, Säulen, Gesimse
- Hauptgesimse als eindeutiger Abschluß der Fassade
- einheitliche Gestaltung der Fensterfront

sind zu übernehmen.

2.1.2

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 in die Umgebung einordnen.

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

2.1.3

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und in Größe und Proportion auf den Maßstab des Gebäudes abzustimmen.

Mauerpfeiler müssen mindestens 50 cm breit sein.

2.1.4

Dächer sind als Satteldächer auszubilden und haben sich in Neigung, Material und Farbe nach der vorhandenen Nachbarbebauung zu richten. Dachflächen sind jeweils durch einheitliches Material zu schließen.

2.1.5

Die Firstrichtung der von öffentlichen Flächen aus sichtbaren Dächern muß parallel zur Straße verlaufen.

2.2 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung gemäß § 13 HBO sind nur an der Stätte der Leistung des Werbenden und nur auf der den Straßen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig.

Sie dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden und dürfen wesentliche Bauteile nicht verdecken oder überschneiden. Sie müssen sich nach Größe, Material, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen.

Im übrigen gilt § 2 der Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten.

C. Hinweise

Bl. 8

1. Schallschutz

Zur Dämmung des Straßenlärms wird empfohlen, nachträglich geeignete bautechnische Maßnahmen — insbesondere Schallschutzfenster — an den Wohngebäuden entlang den Hauptverkehrsstraßen des Planungsbereiches durchzuführen.

Die ruhebedürftigen Räume sollten an der zur Lärmquelle abgekehrten Seite der Gebäude (Blockinnenbereich) angeordnet werden.

2. Tiefgaragen "Scharnhorststraße 16"/Abgasentsorgung

Bei Realisierung der Tiefgarage auf dem Baugrundstück "Scharnhorststraße 16" sind die entstehenden Abgase so aus dem Blockinnenbereich abzuleiten, daß weder die Benutzer der Kindertagesstätte noch die Anwohner belästigt oder gefährdet werden.

3. Bepflanzung der Freiflächen der Kindertagesstätte (Scharnhorststraße 16)

Bei der Bepflanzung der Freiflächen ist der Erlaß Nr. 747 des Hessischen Ministeriums des Innern vom 06. Juni 1983 zu beachten (Kinderspielplätze ohne Diftige oder sonstige gefährliche Bepflanzungen).