

Hinweis:

Dieser Text ist eine Abschrift der Originalfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 65

„Zwischen Ramsaystraße-Metzgerstraße-Johanneskirchplatz und Schlendergasse“

III. T E X T F E S T S E T Z U N G E N

Der Anwendungsbereich dieser textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und durch die Schemataschnitte festgelegt.

IIIa. FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT

1.0 Überbaubare Grundstücksfläche, Grund- und Geschoßflächenzahlen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist sowohl durch Baugrenzen gekennzeichnet als auch durch Grund- und Geschoßflächenzahlen als Höchstmaße festgelegt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils die niedrigste Festsetzung maßgebend. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

2.0 Nutzung in den Geschossen

In den in den Schemata A-A/B-B/C-C dargestellten und markierten Geschossen über dem Erdgeschoss sind Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 3 BBauG in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNV)

3.0 Ausschluss von Nutzungen im EG

Im Kerngebiet werden die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Nr. 6 beschränkt auf den Bereich der Erdgeschosse genannten Regelnutzungen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 3 BBauG in Verbindung mit § 1 Nr. 5 BauNVO)

4.0 Ausgleichende Maßnahmen

4.1 Als ausgleichende Maßnahme für die aus städtebaulichen Gründen notwendige Festsetzung erhöhter Geschoßflächenzahlen sind Dachbegrünungen oder begrünte Dachterrassen mit einer Größe von mind. 20% der jeweiligen Grundstücksfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Begrünung ist durch die Anlage von Rasenflächen oder das Anpflanzen von geeigneten Gehölzen Stauden, Bodendeckern o.ä. herzustellen. (§ 17 Abs. 10 Nr. 2 Bau.NVO)

4.2 Die Bestimmung in Abs. 4.1 entfällt, wenn die nach § 17 Abs. 1 BauNVO in der jeweils gültigen Fassung höchstzulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

IIIb. FESTSETZUNG NACH LANDESRECHT

1.0 Dachgeschoss, Trauf- und Firsthöhen

Das vierte Geschoß (3. OG) ist, falls es zur Ausführung kommt oder zwingend festgelegt ist, als ausgebauter Dachgeschoß herzustellen (siehe Hinweis Schemaschnitt). Die Firsthöhen der Gebäude mit 3 Vollgeschossen werden auf 14,90 m, die Traufhöhen auf 9,20 m über Oberkante Bürgersteig festgelegt. Die Dachneigungen der baulichen Anlagen sind aufeinander abzustimmen bzw. einander anzugleichen.

Der Neigungswinkel der Dachfläche für ein Gebäude mit 2 oder 3 Vollgeschossen ergibt sich aus der festgelegten Trauf- und Firsthöhe.

Ausnahmen von den Festlegungen für die First- und Traufhöhe sind zulässig.

2.0 Gaupen

Gaupen sind zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 3/4 der Dachlänge überschreiten.

3.0 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist in kleinteiligem Material herzustellen. Farbe: rot. Innerhalb der Dachflächen sind Sonnenkollektoren zulässig.

4.0 Gliederung der Fassade

Zur Gliederung der Fassaden ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über dem EG vor die Baugrenze möglich. Die Auskragung darf eine Tiefe im Straßenraum von 1,50 m nicht überschreiten. Eine Lichtraumhöhe von 3,50 m, gemessen von OK-Bürgersteig bis UK-Kragplatte, darf nicht unterschritten werden.

5.0 Werbeanlagen, Warenautomaten

5.1 An den Gebäudeseiten oder Grundstücksgrenzen nach der Schlendergasse sind Werbeanlagen und Warenautomaten aller Art unzulässig.

5.2 An den Gebäudeseiten oder Grundstücksgrenzen nach dem Johanneskirchplatz sind Warenautomaten nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise in unbedingt erforderlichem Umfang zulässig, wenn sie sich in die städtebauliche Platzgestalt einfügen und die vorhandenen Baudenkmäler in ihrer baugeschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung nicht beeinträchtigen

5.3 Sonstige Anlagen der Außenwerbung sind nur bis zur Höhe des 1. Obergeschosses (einschließlich) zulässig.

IV. HINWEISE

- 1.0 Für das Plangebiet werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.
- 2.0 Nach § 20 DSchG sind Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abtl. für Vor- und Frühgeschichte, Schloss Biebrich/Westflügel, 6200 Wiesbaden, zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 DSchG).
- 3.0 Den Baueingabeplänen ist ein Grüngestaltungsplan beizufügen, der gem. IIIa Punkt 4.1 die ausgleichende Maßnahme darstellt.
- 4.0 Die Rundfunkversorgung soll durch kabelgebundene Maßnahmen sichergestellt werden.