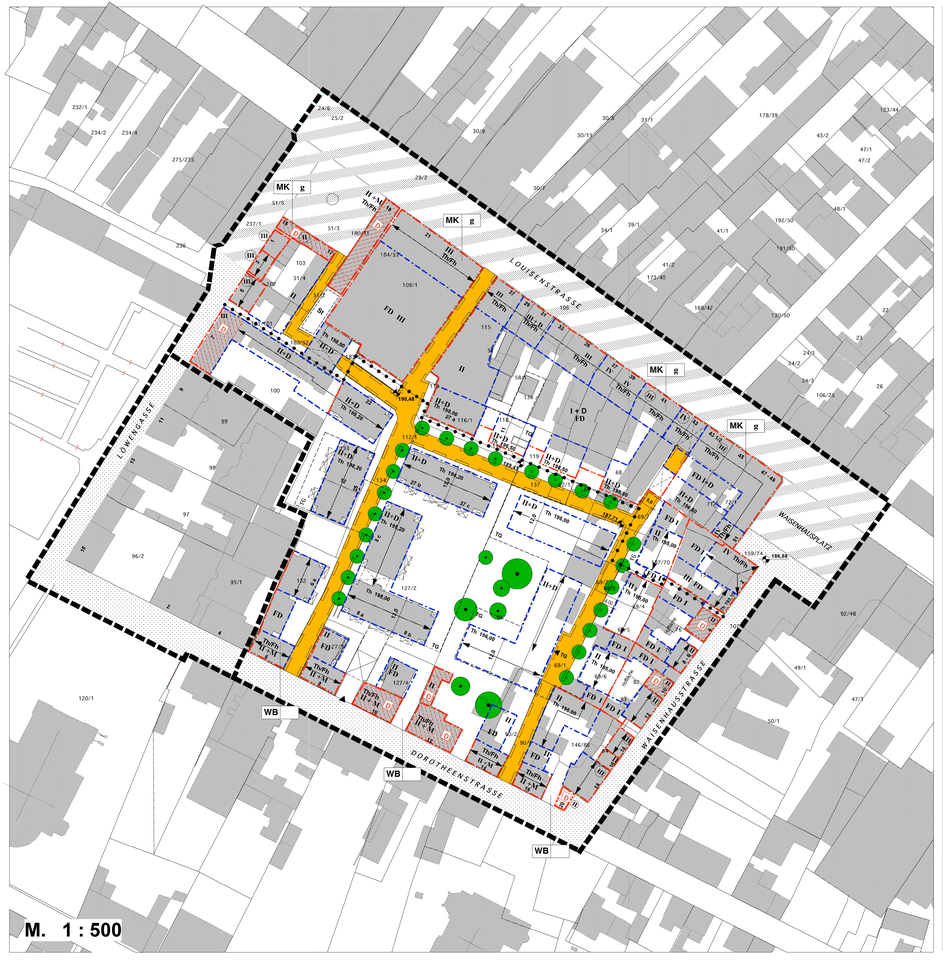


RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, geändert vom 15.12.1997

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 25.03.2002

Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.01.2002

Hessische Bauordnung vom 18.06.2002

TEXTFESTSETZUNGEN

L F e s t s e t z u n g e n , nach dem Baugesetzbuch

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet

Die in § 7 (2) 3. BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen, die in Verbindung mit Großgaragen und Parkhäusern stehen) und die in § 7 (3) 1. BauNVO genannten Ausnahmen (Tankstellen, die nicht in Verbindung mit Großgaragen und Parkhäusern stehen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Schankwirtschaften im Sinne des § 1 des Gaststättengesetzes und Vergnügungsstätten im Sinne der §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung sind unzulässig.

Innerhalb der MK-Gebiete sind für die Bebauung entlang der Louisenstraße ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes über alle Geschosse zulässig, soweit davon keine anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt werden.

Für die rückwärtige Bauzeile der Louisenstraße sind oberhalb des 1. OG nur Wohnungen zulässig.

WB Besonderes Wohngebiet

Die in § 4a (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Schankwirtschaften im Sinne des § 1 des Gaststättengesetzes und Vergnügungsstätten im Sinne der §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung sind unzulässig.

Innerhalb der WB - Gebiete sind für die Bebauung entlang der Wasenhausstraße, der Dorotheenstraße und der Löwengasse oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

Für alle anderen Bereiche innerhalb des WB-Gebietes sind über alle Geschosse nur Wohnungen zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes über alle Geschosse zulässig, soweit davon keine anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt werden.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind innerhalb der WB-Gebiete max. 30 qm pro Wohneinheit zulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, soweit sie nicht mit den öffentlichen Flächen zusammenfallen.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen

Die nach § 17(1) BauNVO festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung können ausnahmsweise im Rahmen der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie der festgesetzten Traufhöhe und Firsthöhen überschritten werden, wenn dies aus Gründen zur Wahrung des Stadtbildes erforderlich ist.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO ist für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sowie der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

(zB II) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(zB B) Zahl der Vollgeschosse zwingend

I + D Innerhalb der mit I+D festgesetzten Flächen sind Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoß, das entsprechend der HBO als Vollgeschoß gilt, zulässig.

II + D Innerhalb der mit II+D festgesetzten Flächen sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoß, das entsprechend der HBO als Vollgeschoß gilt, zulässig.

II + M Innerhalb der mit II+M festgesetzten Flächen sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Mansardgeschoß, das entsprechend der HBO als Vollgeschoß gilt, zwingend festgesetzt.

Baulinie

Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Loggien, Erker und Treppenhäuser kann ausnahmsweise bis zu 1.5m zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als 30 % der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen.

Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

g Geschlossene Bauweise
Die Gebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen / Baulinien dargestellten überbaubaren Flächen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Hauptfirstrichtung

Höhenlage baulicher Anlagen

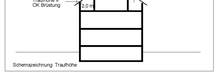
(zB Th = 198.00) Max. Traufhöhe in Meter über N.N.

Die Traufhöhe wird in der Flucht der Außenwand zwischen denen Schnittpunkten mit dem natürlichen Gelände und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.

(Th / Fh) Für die Blockrandbebauung werden folgende Traufe und Firsthöhen in Meter über N.N. gemäß Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Louisenstraße, Wasenhausstraße, Dorothenstraße gelten auch für die dort ausgewiesenen 2-geschossigen rückwärtigen Erweiterungsbauten mit Flachdach. Die Traufhöhe wird in der Flucht der Außenwand zwischen denen Schnittpunkten mit dem natürlichen Gelände und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.

	Traufhöhe	Firsthöhe
1. Louisenstraße 19	198.91	204.59
21	201.21	204.71
27	199.30	203.50
29	198.33	202.67
31	198.33	202.67
33	198.76	202.50
35	198.78	202.50
37	198.33	202.05
39	198.33	202.05
41	196.90	199.97
43	202.44	206.64
43 1/2	198.91	202.79
43	198.91	202.79
47	198.26	202.74
49	198.26	202.74
51	198.26	202.74
2. Wasenhausstr. 2	198.75	203.20
3. Dorotheenstr. 6	197.30	202.38
8	196.75	202.65
10	196.38	202.32
12	195.95	202.35
14	195.53	201.33
16	195.17	199.97

Bei Gebäuden ohne Angabe von Traufhöhen werden für den Fall eines Umbaues oder eines Neubaues an gleicher Stelle die Traufhöhen der bestehenden Gebäude als maximal zu - lässige Traufhöhen festgesetzt; eine geringe Überschreitung dieser Traufhöhen ist ausnahmsweise zulässig, wenn sich das Gebäude in die benachbarte Bebauung einfügt und der Charakter der betreffenden Straßenraumbebauung gewahrt bleibt.


Überdachung
Traufhöhe = OK Brüstung
Dachneigung
Dachneigung
Dachneig