

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) 1 und § 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen
- c) Ställe für Kleintierhaltung

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Einzelfall kann von der Geschoßflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe - bedingt durch die Sanierungsziele - dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Städtebauliche Gründe, die eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtfertigen, sind insbesondere:

- a) die Erhaltung der Geschlossenheit des Baublocks (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe bei Eckgrundstücken),
- b) die Verbesserung der Wohnungszuschnitte und Gewerberäume im Rahmen der Modernisierung,
- c) die Erhaltung von vorhandenen modernisierungsunfähigen Gebäudeteilen, deren Beseitigung unter Berücksichtigung der Sanierungsziele nicht zwingend erforderlich ist,
- d) die Versorgung des Gebietes mit Gemeinschaftsstellplätzen und Kinderspielplätzen als Gemeinschaftsanlagen.

3. Oberbaubare Grundstücksflächen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bzw. Baulinie bis 1,50 m kann nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen werden, soweit dies durch Modernisierungsmaßnahmen bzw. zur gestalterischen Gliederung der Fassade notwendig wird.

4. Gemeinschaftsanlagen

4.1 Gemeinschaftsgarage „Römerberg“ (GGa) (§ 9 Abs. 1 Ziffer 22 BBauG)

Die Gemeinschaftsstellplätze in der im Bebauungsplan festgesetzten Garagenanlage auf dem rückwärtigen Teil der Hausgrundstücke Römerberg 28 bis 38 dienen der Erfüllung von Stellplatzpflichten auf den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken.

4.2 Gemeinschaftskinderspielplatz „Römerberg“ (§ 9 Abs. 1 Ziffer 22 BBauG)

Der im Bebauungsplan als Gemeinschaftsanlage festgesetzte private Kinderspielplatz für Kleinkinder bis 6 Jahren, der auf der Gemeinschaftsgarage „Römerberg“ (Ziffer 4.1) angelegt werden soll, dient der Erfüllung von Pflichten zur Schaffung von privaten Kinderspielplätzen auf den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken, soweit der erforderliche Kinderspielplatz auf dem einzelnen Baugrundstück nicht geschaffen werden kann.

5. Anzahl der Geschosse

Soll bei bestehenden Gebäuden eine Modernisierung durchgeführt werden, so kann die Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse um bis zu zwei Vollgeschosse vermindert werden, soweit dies aus zwingenden technischen Gründen erforderlich wird.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Grundstücksfreiflächen sollen gemäß § 9 (1) 25 BBauG mit Sträuchern oder bodendeckenden Pflanzen vorwiegend immergrüner Art bepflanzt und unterhalten werden. Hierbei sollen je qm mindestens ein Strauch oder 5 bodendeckende Pflanzen angepflanzt werden.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen aufgrund § 9 Abs. 4 BBauG und § 118 HBO

1. Xußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Gebäudebreite

Von öffentlichen Flächen aus sichtbare Fassaden müssen gestalterisch so gegliedert sein, daß die durch diese Gliederung ablesbare Gebäudebreite höchstens 18,00 m beträgt.

1.2 Sockelhöhe

Die Höhe des Sockels (OK Decke über KG) darf im Mittel einer Gebäudebreite (gemäß 1.1) höchstens 1,20 m betragen.

1.3 Fassadengestaltung

1.3.1 Außenwände

Bei Außenwänden und Sockel sind nur natürliche Materialien mit matter Oberfläche (Putz, Ziegel, Kalksandstein) zu verwenden.

1.3.2 Farbgebung

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

## 1.6 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung gemäß § 15 HBO 1976 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Stelle der Leistung des Werbenden und nur auf der den Straßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden, jedoch nicht an Türen und Türen. Sie müssen sich nach Größe, Material, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht verdecken oder überschneiden. Für jeden gewerblichen Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Unzulässig sind:

1. Großflächenwerbung
2. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
3. Lichtwerbung in grellen Farben (Richtlinien der Gesellschaft für Ordnung in der Außenwerbung).

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,40 m, bei Einzelschildern 0,60 m nicht überschreiten.

Auslegerschilder und Transparente dürfen bis 1,00 m vor die Gebäudefront ragen, müssen jedoch 0,70 m hinter der Fahrbahnkante liegen; ihre Unterkante soll mindestens 3,00 m höher als der Gehsteig sein. Sie müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung anpassen und sind nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten.

Plakatieren ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur an den von der Stadt festgelegten Stellen zulässig.

## 1.7 Antennenanlage

Falls keine Gemeinschaftsantenne für den gesamten Block errichtet wird, ist je Haus nur eine Außenantenne zulässig.

## 2. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Auf den an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen zulässig, wenn sie durch davorliegende Bepflanzung der Sicht von der öffentlichen Grünfläche her entzogen werden.

## 1.3.3 Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig, in Größe und Proportionen auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Die Maueröffnung darf dabei insgesamt nicht mehr als 3/4 der Gebäudebreite (1.1) einnehmen.

Die Pfeiler müssen mind. 50 cm breit sein.

## 1.4 Dach

### 1.4.1 Dachform

Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Sonderdachformen, wie z.B. gegeneinander versetzte Pulldächer, sind zulässig. Der Höhenversatz darf dabei, gemessen vom First zum Dach-Wand-Anschluß 1,80 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind zulässig.

### 1.4.2 Dachneigung

Der Dachneigungswinkel muß zwischen 30 Grad und 60 Grad (alter Teilung) liegen. Für Seitengebäude können hiervon Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebauliche Situation (ausreichende Belichtung und Besonnung der Grundstücke) dies erfordert.

### 1.4.3 Dachdeckung

Bei der Dachdeckung sind nur Pfannen, Naturschiefer, natur- oder dunkelfarbiger Kunstschiefer mit matter Oberfläche zu verwenden. Dachflächen sind jeweils durch einheitliches Material zu schließen.

### 1.4.4 Firstrichtung

Die Firstrichtung der von öffentlichen Flächen aus sichtbaren Dächer muß parallel zur Straße verlaufen (§ 9 (1) 2 BBauG).

## 1.5 Traufhöhen

Traufen dürfen nur im Bereich einer Gebäudebreite (1.1) auf gleicher Höhe liegen. Der Höhenversatz der Traufen angrenzender Gebäude muß mindestens 0,50 m betragen.

## 1. Einstellplätze

Bei der Errichtung von Neu- oder Ersatzbauten und bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen ist ausreichender Stellplatz für Kraftfahrzeuge entsprechend der Ortssatzung über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen im Sanierungsgebiet Bergkirche nachzuweisen.

1.1 Für die Erfüllung von Stellplatzpflichten stehen in der Gemeinschaftsgarage "Römerberg" voraussichtlich 66 Stellplätze und in der Gemeinschaftsgarage Kellerstraße 25 voraussichtlich 62 Stellplätze zur Verfügung. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze pro Baugrundstück ist auf die beiden Gemeinschaftsgaragen zu verteilen.

1.2 Der Nachweis von Einstellplätzen in den Gemeinschaftsgaragen (vergl. Ziffer 1.1) soll durch Erwerb eines dinglichen Rechtes entsprechend dem jeweiligen Flächenanteil an der Gemeinschaftsgarage erfolgen.

1.3 Die Schaffung von Einstellplätzen und Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken ist in der Regel nicht zulässig.

Bei erforderlichen Stellplätzen für gewerbliche Kraftfahrzeuge kann eine Ausnahme zugelassen werden, soweit ein im Allgemeinen Wohngebiet zulässiger nichtstörender Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb aus zwingenden betrieblichen Gründen direkt angefahren werden muß.

## 2. Private Kinderspielplätze

2.1 Bei der Errichtung von Neu- oder Ersatzbauten, bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen und bei bestehenden Gebäuden ist ausreichender Spielplatz für Kinder nachzuweisen.

Soweit die Herstellung des Kinderspielplatzes auf dem Einzelgrundstück nicht durchführbar ist, müssen die Herstellungspflichtigen ihren Pflichten durch Nachweis eines entsprechenden Flächenanteiles an dem Gemeinschaftskinderspielplatz "Römerberg" (Ziff. 4.2) nachkommen.

Für die Erfüllung von Pflichten zur Schaffung von Kinderspielplätzen steht auf dem Gemeinschaftskinderspielplatz "Römerberg" eine ausreichende Fläche zur Verfügung.

2.2 Der Nachweis von Flächenanteilen an dem Gemeinschaftskinderspielplatz "Römerberg" soll durch Erwerb eines dinglichen Rechtes an dem Grundstück des Kinderspielplatzes erfolgen.

3. Auf die Ortssatzung zum Schutze der Wiesbadener Mineralquellen vom 24.06.1958 und die diesbezüglichen Bestimmungen wird besonders hingewiesen.