

## TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „Südliche Innenstadt – Luxemburgplatz“  
in Wiesbaden.

Wiesbaden  
1984/2

### A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

1.1. Gemäß § 1 (6) und § 4 (3) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ausnahmsweise nicht zulässig:

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

1.2. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses (1 Vollgeschoss) sonstige Wohnungen zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 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. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf höchstens um 2 Vollgeschosse überschritten werden.

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

#### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge über 50 m errichtet werden.

#### 4. Oberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 23 (2) S. 3 BauNVO)

Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien können zugelassen werden, wenn Gebäudevorsprünge wie Erker, Loggien und Treppenhäuser im Vorgartenbereich die festgesetzte Baulinie um nicht mehr als 2 m überschreiten und höchstens die Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite einnehmen und die

nach Ziffer 2 als Ausnahme zulässige Zahl der Vollgeschosse insgesamt nicht überschritten wird. Fallen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie zusammen, kann ein Überschreiten der festgesetzten Baulinie ab dem 1. Obergeschoß um nicht mehr als 1,50 m zugelassen werden, wenn der Gebäudevorsprung höchstens ein Drittel der zugehörigen Gebäudebreite einnimmt.

#### 5. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 (1) Ziffer 1 BBauG und § 21 a BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die Bestimmungen des § 21 a (1) und (4) BauNVO als Ausnahme vorgesehen. Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen, wenn die nach Nr. A 2 ausnahmsweise zulässige Zahl der Vollgeschosse insgesamt nicht überschritten wird.

### B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

(§ 9(4)BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

#### 1. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke unterliegen folgenden Bindungen (§ 118 Abs. 1 Ziffer 5 HBO)

1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) im besonderen Wohngebiet (WB) und auf den Baugrundstücken für Gemeinbedarf sind mindestens 6/10, im Mischgebiet (MI) und im Kerngebiet (MK) mindestens 4/10 der nicht überbauten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 1.2 Soweit die Grundstücksfläche es zuläßt, ist pro Grundstück mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu unterhalten.  
Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe und Sträucher über 2 m Höhe sind zu erhalten, soweit der Zustand von Bäumen und Sträuchern keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet.
- 1.3 Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbauten Grundstücksfläche 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.
- 1.4 In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

## 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Bepflanzung im Vorgartenbereich

- 2.1 Folgende Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung sind zu übernehmen.

Fassaden sind durch prägende Gestaltungsmerkmale wie

- stehende Formate bei Türen und Fenstern,
- plastische Gliederung der Fassade
- Hauptgesimse als eindeutiger Abschluß der Fassade

gegliedert.

### 2.2 Material bei Fassaden

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 der Umgebung unterordnen.

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

### 2.3 Gestaltung der Dächer

In der geschlossenen Bauweise müssen die Dächer geneigt sein und sich in Neigung, Material und Farbe nach der vorhandenen Nachbarbebauung richten.

In der offenen Bauweise im Blockinnern sind die Gebäude mit einem blendfreien Flachdach auszuführen.

Vordächer sowie Oberdachungen von Balkonen und Dachterrassen aus Kunststoffen sind unzulässig.

## 2.4 Vorgärten und Einfriedigungen

Vorhandene Vorgärten und Einfriedigungen sind als Bestandteile der baulichen Anlagen zu erhalten.

Als Einfriedigung an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den Parzellen sind lebende Hecken und offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 110 cm zu errichten. Die massiven Steinsockel dürfen eine mittlere Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

Außer den Zugängen und Zufahrten sind alle nicht überbauten Flächen im Vorgartenbereich ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Vorgärten und Einfriedigungen im Vorgartenbereich haben sich nach Struktur, Material und Gestaltung der Architektur des zugehörigen Bauwerkes anzupassen.

## 2.5 Antennenanlagen

Falls keine Gemeinschaftsantenne für den gesamten Block errichtet wird, ist je Haus nur eine Außenantenne zulässig, die auf der hofseitigen Dachfläche anzubringen ist.

## Hinweise:

1. Auf die Vorschriften des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmäler vom 23.09.1974 (Hessisches Denkmalschutzgesetz) und auf die Bausatzung vom 24.02.1972 zur Änderung der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden, Anlage III Über schutzwürdige Bau- und Kulturdenkmale sowie auf den "Denkmalschutzplan" und die "Liste der denkmalgeschützten Gebäude" wird verwiesen.
2. Jeder Neubau, Ersatz- und Umbauantrag sowie Fassadenrenovierungen, wie z.B. die Erneuerung von Fassadenanstrichen, setzt eine besondere Bauberatung, unter Berücksichtigung des gesamten Straßenbildes und der Belange des Denkmalschutzes voraus.  
  
(Die Bauberatung erfolgt durch das Stadtplanungsamt und das Landesamt für Denkmalpflege.)
3. Wegen der Zulässigkeit der Werbeanlagen wird auf § 2 Abs. 7 der Gestaltungssatzung verwiesen.
4. Bei der Errichtung von Neubauten wird Baugrunduntersuchung empfohlen.
5. *Bei stark lärmbelasteten Wohneinheiten, in den Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen, sollten diese Wohnungen mit passivem Lärmschutz ausgestattet werden.*