

## Textteil

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

=====

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im "Besonderen Wohngebiet" (WB) sind oberhalb des 2. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig (§ 4 a (4) 1 BauNVO).

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind alle im "Besonderen Wohngebiet" (WB) nach § 4 a (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Einzelfall kann von der Geschößflächenzahl eine Ausnahme nach § 31 (1) BBauG zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Städtebauliche Gründe in diesem Sinne sind insbesondere:

- a) Die Erhaltung der Geschlossenheit des Baublocks (Angleichung der Neubebauung an die Höhe vorhandener Gebäude),
- b) Die Versorgung des Gebietes mit Gemeinschaftsstellplätzen und Kinderspielplätzen als Gemeinschaftsanlagen.

Bei der Ermittlung der Geschößfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

#### 1.3 Gemeinschaftsanlagen

##### 1.3.1 Gemeinschaftskinderspielplatz (§ 9 (1) 22 BBauG)

Der im Bebauungsplan als Gemeinschaftsanlage festgesetzte private Kinderspielplatz für Kleinkinder bis 6 Jahre dient der Erfüllung von Pflichten zur Schaffung von privaten Kinderspielplätzen auf den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken.

##### 1.3.2 Gemeinschaftsgarage (§ 9 (1) 22 BBauG)

Die Gemeinschaftsstellplätze in der im Bebauungsplan festgesetzten Garagenanlage dienen der Erfüllung von Stellplatzpflichten auf den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken.

### 2. Hinweis

=====

2.1 Für jedes einzelne konkrete Bauvorhaben im Bereich des o.g. Bebauungsplanes ist festzustellen, ob die beabsichtigte Maßnahme eine Gefährdungsmöglichkeit für die staatlich anerkannten Wiesbadener Mineral- und Thermalquellen darstellt. Hierfür ist jeweils das Hessische Landesamt für Bodenforschung und das Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden zu hören.

2.2 Die Entwässerungsanlage jeder einzelnen Maßnahme ist dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden zur Prüfung vorzulegen.

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