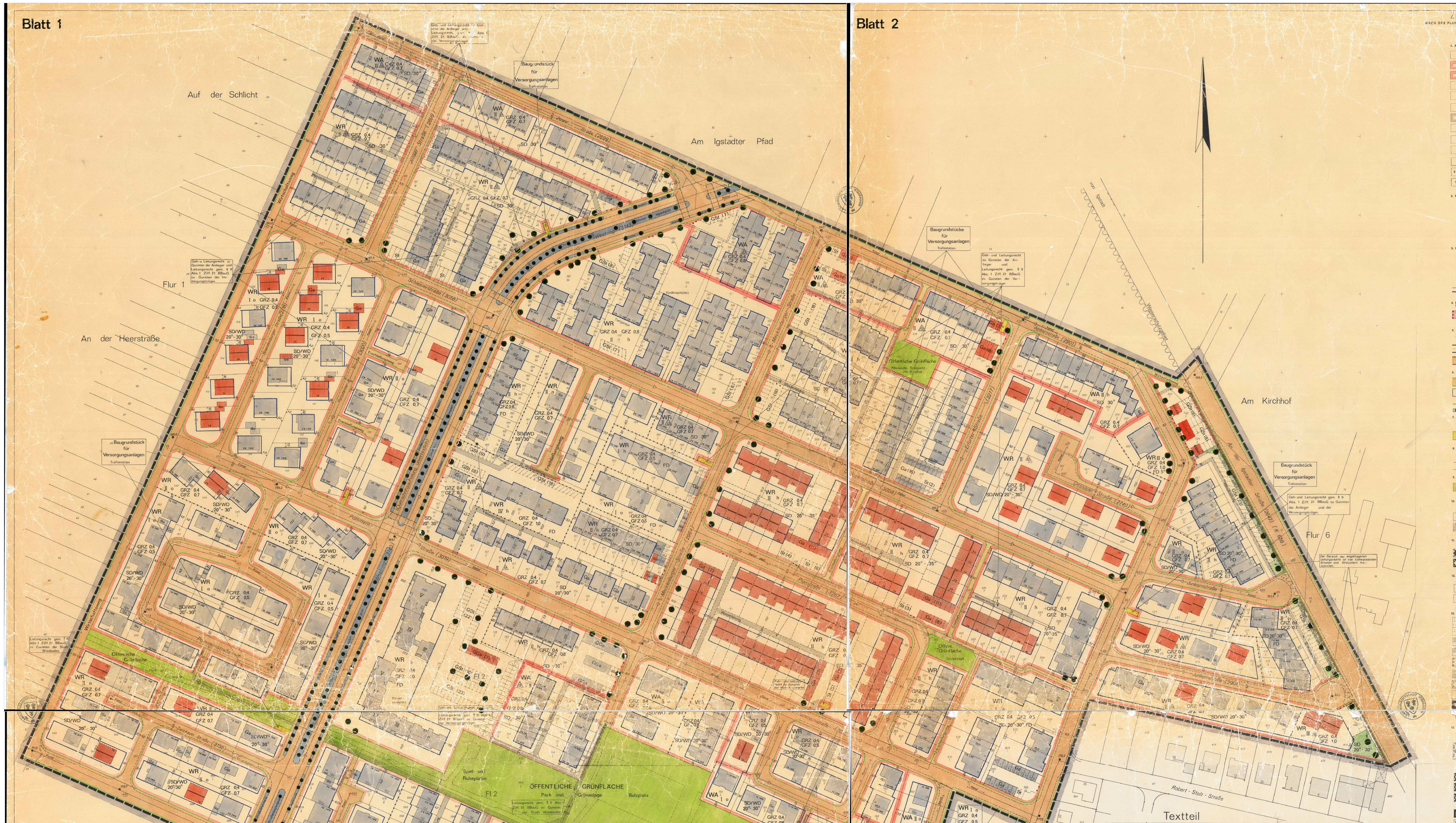
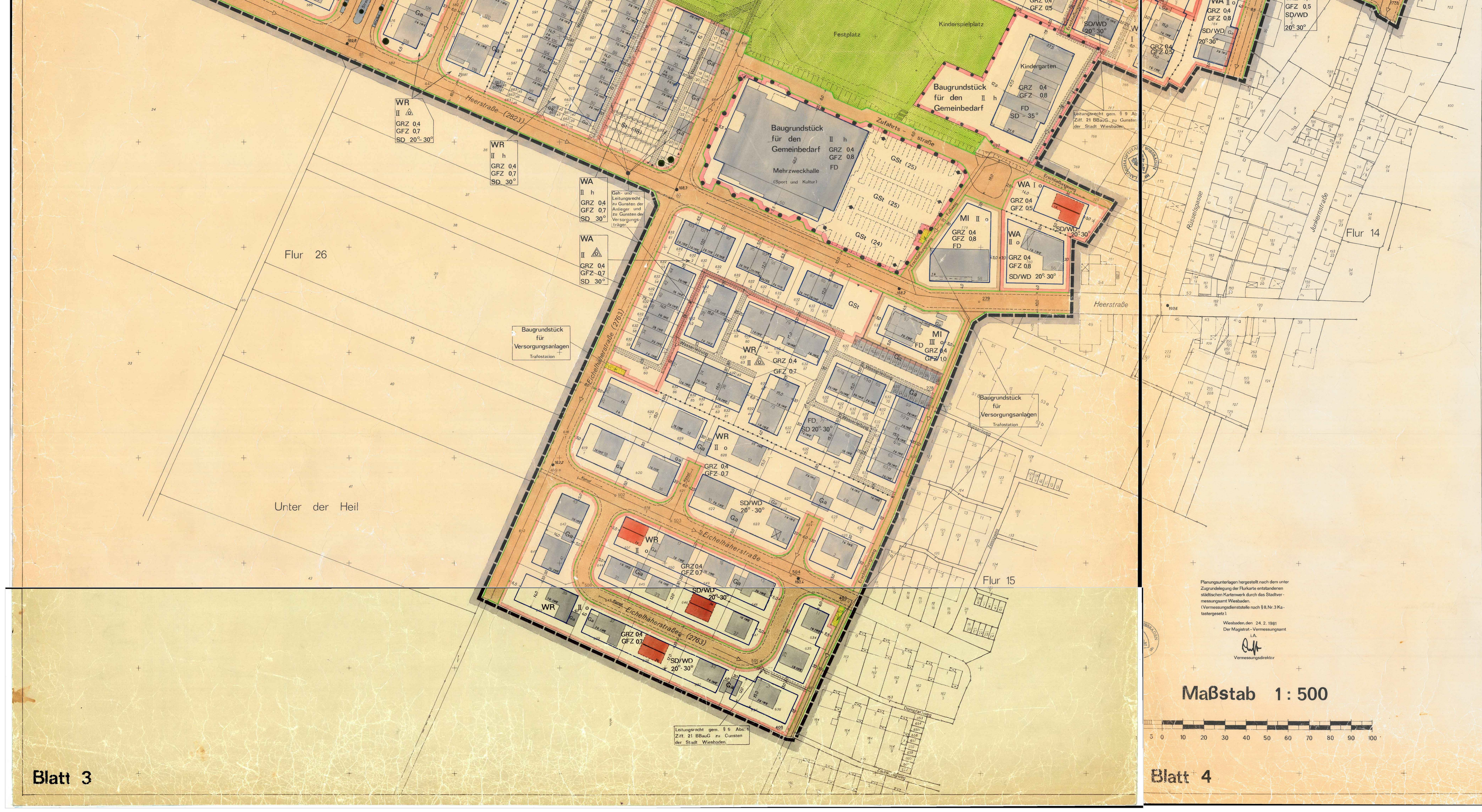


Planungsunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt Wiesbaden. (Vermessungsdienststelle nach § 8, Nr. 3 Katastergesetz).

Wiesbaden, den 24. 2. 1981
Der Magistrat – Vermessungsamt
i. A.
Vermessungsdirektor

**Maßstab 1 : 500**

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

## ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. JANUAR 1965 (BGBl. I S. 21)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WS — Kleinsiedlungsgebiet
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WR FAM.-H. — Überwiegend Familienheime (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 g BBauG)
- WR max 2 WE — Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (hier im reinen Wohngebiet)
- MD — Dorfgebiet
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet
- SW — Wochenendhausgebiet
- SO (ZWECK) — Sondergebiet
- SO (ZWECK) — Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- III — Zahl der Vollgeschosse (Z) Höchstgrenze z. B. III
- (III) — Zwingend z. B. III
- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl z. B. GRZ 0,3
- GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl z. B. GFZ 0,6
- BMZ 0,7 — Baumassenzahl z. B. BMZ 0,7

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- h — abweichende Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

**4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

- ZWECK — Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung

**5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**
(für überörtliche Straßen, die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen festgesetzt sind, nachrichtlich)

- Autobahnen oder autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen

**6. VERKEHRSFLÄCHEN**

- Straßenverkehrsflächen
- P — Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenbegleitgrün (Baumreihe)

**7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN**

- ZWECK — Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

**8. FÜHRUNG DER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**

- ZWECK — Oberirdische Leitungen
- ZWECK — Unterirdische Leitungen (Kanal mit Fließrichtung)

**9. GRÜNFLÄCHEN**

- ZWECK — Grünflächen mit Zweckbestimmung

**10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**

- Wasserflächen, Häfen usw.
- Flächen für Wasserwirtschaft

**11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN**

- ZWECK — Flächen für Aufschüttungen
- ZWECK — Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

**12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT**

- ZWECK — Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

**13. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**

- St — Flächen für Stellplätze mit Einfahrten
- GSt — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Einfahrten
- Ga — Flächen für Garagen mit Einfahrten
- GGa — Flächen für Gemeinschaftsgaragen mit Einfahrten (Die in ( ) angegebene Anzahl ist unverbindlich)
- ZWECK — Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen
- ZWECK — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ZWECK — Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

**14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

FLÄCHEN, DIE DEM NATUR- ODER LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGEN

- N — Naturschutzgebiet
- L — Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen

FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

- W — Wasserschutzgebiet
- Q — Quellenschutzgebiet
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- SAN — Sanierungsgebiet (Nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan)
- Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (Nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan)
- Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Flächen für Bahnanlagen

FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR

- Flughafen
- Landeplatz

**15. WEITERE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Eigentumsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Mauer
- Zaun
- Bordkante usw.
- (3 Gesch.) 15 17 — Vorhandene Gebäude, z. B. 3geschossig
- (12 WE) — Geplante Gebäude (Anzahl unverbindlich) mit Hauptrichtung (verbindlich) und Wohneinheiten (unverbindlich)
- Arkade, offene Halle, Durchfahrt
- Satteld. — Dachform (z. B. Satteldach)
- 30° — Dachneigung (z. B. 30°)
- E. G. = 210,0 — Erdgeschoß-Höhe über NN (z. B. 210,0)
- H — Haltestellen der öffentl. Verkehrsmittel
- A — Anschlagsäulen
- - 145,5 — Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen über NN (z. B. 145,5 m)
- 80 — Höhenlinie
- x 140,31 — Geländehöhe
- Zu- und Ausfahrtverbot
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BBauG

- Lärmschutzpflanzungen u. -anlagen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG

**AUSGEARBEITET:**

Wiesbaden, den 1. Juli 1981

| Stadtplanungsamt | Amt f. Verkehrswesen | Bauaufsichtsamt | Vermessungsamt |
|---|---|---|---|
| Lt. Baudirektor | Stv. Amtsleiter | Stv. Amtsleiter | i.V. Stv. Amtsleiter |

DEZERNAT VIII

LS gez. Thiels
Stadtrat

**AUFGESTELLT:**

Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 8. Feb. 1979 Nr. 43 gem. § 2 (1) BBauG aufgestellt und am 16. März 1979 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorentwurf wurde am 22. Mai 1980 Nr. 330 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Wiesbaden, den 2. Juli 1982
Der Magistrat

LS gez. Thiels
Stadtrat

**ÖFFENTLICH AUSGELEGT:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 2 a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen ~~und der Allgemeinen Zeitung – Mainzer Anzeiger –~~ am 09.10.1981 in der Zeit vom 23. Okt. 1981 bis 23. Nov. 1981 einschließlich öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 12. Juli 1982
Der Magistrat – Vermessungsamt
i. A.

LS gez. Luft
Vermessungsdirektor

**EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG:**

Gemäß § 2 a (7) BBauG wurde aufgrund von Änderungen eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen und benachbarten Grundstückseigetümer in der Zeit vom 22. Dez. 1981 bis 5. Jan. 1982 durchgeführt.

Wiesbaden, den 12. Juli 1982
Der Magistrat – Vermessungsamt
i. A.

LS gez. Luft
Vermessungsdirektor

**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:**

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Nov. 1982 Nr. 470 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 13. Dez. 1982
Der Magistrat

LS gez. Dr. Jentsch
Oberbürgermeister

**GENEHMIGT**

durch Erlaß VC 21-61 d 04/15-6/83

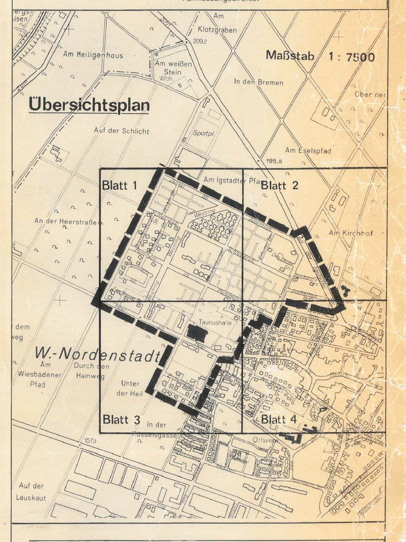
Wiesbaden, den 22. März 1983
Der Hessische Minister des Innern
Im Auftrag
gez. Müller

**RECHTSVERBINDLICH:**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 26. April 1983 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 27. April 1983 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav-Stresemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 27. April 1983
Der Magistrat – Vermessungsamt
i. A.

LS gez. Luft
Vermessungsdirektor




## Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

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

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

a) Gartenbaubetriebe
b) Tankstellen
c) Ställe für Kleintierhaltung

2. Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (§ 21a (2) BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundstücksflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) mit Einfahrten den Flächen der Baugrundstücke anteilig zuzurechnen.

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

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) ist die Zeilenbauweise mit Hausgruppen zulässig. Es dürfen die inneren Häuser ohne Bauwich und die äußeren Häuser (Eckhäuser) mit Bauwich als Hausgruppen mit einer Gesamtlänge auch über 50,o m errichtet werden.

4. Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Flächen ist gemäß § 23 (5) BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,oo m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern auf der Fläche für Lärmschutzpflanzungen und -anlagen

6.1 Je 100 $m^2$ ein Baum der Baumarten: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Tilia platyphyllos (Sommerlinde) oder Quercus robur (Stieleiche) mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

6.2 Je $m^2$ ein Strauch der Straucharten: Alnus incana (Grauerle), Cornus sanguinea (Bluthartriegel), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Ligustrum vulgare "Atrovirens (immergrüner Liguster), Rosa multiflora (vielblütige Rose - Wildform), Acer compestre (Feldahorn), Viburnum opulus (Wasserschneeball).

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 nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke unterliegen folgenden Bedingungen (§ 118 (1) Ziff. 5 HBO)

1.1 Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind je angefangener 300,oo $m^2$ Grundstücksfreifläche mindestens 1 Laubbaum - groß- oder kleinkronig -, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,oo m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

1.2 Es sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mindestens zu 15 % in der Weise zu begrünen, daß je 1 $m^2$ der zu begrünenden Fläche ein Strauch zu pflanzen und dauernd zu unterhalten sind. Es sind vorrangig Sträucher nach standortgerechten, heimischen Arten auszuwählen. Die Bepflanzung soll unter den Gesichtspunkten "Lärm- und Sichtschutz, Gliederung und Abschirmung der Kinderspielplätze und Pkw-Stellplätze, Eingrünung von Mülltonnenplätzen, Grüngestaltung des Straßenraumes" erfolgen.

1.3 Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang, gemessen in 1,oo m Höhe und Sträucher über 2,oo m Höhe sind zu erhalten, soweit der Zustand von Bäumen und Sträuchern keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet.

1.4 Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen 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.

1.5 In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher von schädigenden Einflüssen zu schützen.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Gestaltung der Dächer

2.1.1 Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen und den festgesetzten Dachneigungen können zugelassen werden, wenn energietechnische oder konstruktionstechnische Gründe es erfordern und sichergestellt ist, daß mindestens drei unmittelbar aneinandergrenzende Grundstücke, die eine gestalterische Einheit bilden, mit Wohngebäuden gleicher Dachform und -neigung bebaut werden.

2.1.2 Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig.

2.1.3 Drempel (Kniestöcke)

a) Bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind Drempel nicht zulässig.

b) Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer Höhe von max. 0,50 m gestattet.

c) Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer Höhe von max. 0,75 m gestattet.

d) Ausnahmen von a) bis c) können bei Gebäudevorsprüngen zugelassen werden, wenn gestalterische oder städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 In den Bereichen, in denen ein- oder zweigeschossige Bauweise ausgewiesen ist, und an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) sind nur Einfriedungen bis 0,90 m, mittlere Höhe, zulässig. Massive Sockel und geschlossene Elemente (die Einfriedung gilt dann als geschlossen, wenn der Anteil der Öffnungen weniger als 50 % beträgt), dürfen nicht mehr als 0,40 m hoch sein. Lebende Hecken sind zulässig.

Innerhalb der einzelnen Hausgruppen (Reihenhauszeile, Einzelhäuser an der gleichen Straße), sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten.

2.2.2 In den für mehrgeschossige Bebauung festgesetzten Bereichen sind an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) Einfriedungen nicht zulässig. Ausgenommen sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,90 m.

Hinweise:

1. Schutz gegen den Fluglärm

Dieses Baugebiet liegt in der Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim. Obwohl der Flugbetrieb seit einiger Zeit ruht, muß - solange der Flugplatz und die dafür erlassenen Bestimmungen nicht aufgehoben sind - damit gerechnet werden, daß eines Tages wieder Fluglärm entsteht. Deshalb wird den Bauherren empfohlen, vorsorglich Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind die Schallschutzanforderungen unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu erfüllen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Die maximale Bauhöhe beträgt hier 153,3 m über NN. Wird diese Bauhöhe überschritten, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 12 (3) 1 a LuftVG).

Die Höhenbegrenzungen gelten sinngemäß auch für Bäume, Freileitungen, Masten u. a. (§ 15 (1, 2) LuftVG). Die Zustimmung erteilt die Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde.

3. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage der ehemaligen Gemeinde Delkenheim, und zwar innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III b).

Die vom Regierungspräsidenten in Darmstadt dazu erlassene Schutzverordnung vom 25.09.1972 ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 45 auf den Seiten 1896 bis 1899 abgedruckt.

4. Bauarbeiten im Trinkwasserschutzgebiet

Für die Bauarbeiten im Trinkwasserschutzgebiet sind besonders zu beachten:

a) Die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" DVGW Arbeitsblatt W 101, Ausgabe 1975,

b) die "Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten" (VLwF) des Herrn Hessischen Ministers für Landwirtschaft und Forsten vom 07.09.1967 und

c) das "Merkblatt für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e.V. Köln, soweit es sinngemäß und anwendbar ist.

**Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungsplänen bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

# BEBAUUNGSPLAN

# "Am Igstadter Weg - 2. Änderung"

in Wiesbaden - Nordenstadt

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 ff), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hess. Bauordnung vom 31. Aug. 1976 (HBO).