



**Bebauungsplan-Textteil**

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BauBauG)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauBauG)**  
Im reinen Wohngebiet dürfen neu zu errichtende Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.  
§ 9 Abs. 4 BauBauG (BauNVO), mit Ausnahme der Fläche für den sozialen Wohnungsbau.
- Stellung der baulichen Anlagen**  
Die im Bebauungsplan verbindliche festgesetzte Haupt- richtung der geplanten Gebäude gilt auch als Hauptfah- richtung.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauBauG und §§ 20, 21 BauNVO)**  
Als Ausnahme ist vorgesehen, daß bei der Ermittlung der Ge- schobflächen die Stellplätze und Garagen in Vollgeschosses unberücksichtigt bleiben.
- Zuweisung (§ 9 (1) Ziffer 2 BauBauG und § 22 Abs. 4 BauNVO)**  
1. In den Bebauungsplänen mit zweifelhafter Zuweisung ist die Teilbauweise mit Hausgruppen zulässig. Es dürfen die inneren Lücken ohne Bausch und die äußeren Häuser (Eck- häuser) mit Bausch als Hausgruppen mit einer Gesamt- länge auch über 50 m errichtet werden.  
2. Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung inner- halb der Baugrenzen zulässig.
- Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrund- stücken (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)**  
5.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 13 (3) BauNVO, sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Ziff. 22 BauBauG hinzuzurechnen.  
5.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke sind die jeweiligen Flächenanteile an Privatwegen, die im Baugebiet liegen, mitzurechnen (§ 13(3) BauBauG).
- Abstände - bauliche Anlagen (§ 9 (2) BauBauG)**  
Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Höhenlage der Erschließungsfläche abzustimmen.
- Erichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (§ 21 Abs. 2 BauNVO)**  
Soweit der Bebauungsplan dies vorsieht, ist die Errichtung von Garagen in Vorgärten bzw. nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauBauG**  
§ 113 HGO (in Verbindung mit § 7 der Verordnung über die Auf- nahme von auf Landesrecht beruhende Regelungen in dem Bebauungs- plan)
- Dachausbildung**  
1.1 Alle im Rahmen Wohngebiet gelegenen Wohngebäude sind mit einem Satteldach auszuführen. Die Dachneigung darf 20 bis 30 Grad betragen; dabei sind die Dachneigungen innerhalb einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen.  
1.2 Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur dunkle natürliche Materialien oder dunkel eingefärbte künst- liche Beschichtungen zu verwenden.  
1.3 Innerhalb einer Gebäudegruppe sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.  
1.4 Von den Dachneigungen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, im Gartenbereich Pergolen zulässig. Diese müssen für den Gebäudeabtrag in Material, Ausführung und Höhe gleich sein.  
2. **Private Grünfläche - Kleingärtnerische Dauernutzung - Garten- typ A**  
2.1 Die Grundstückgröße liegt zwischen 300 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup>.  
2.2 **Bauliche Anlagen**  
2.2.1 Das Grundstück ist eine nicht unterkellerte Schutzfläche und ist ohne Feuerstätte mit max. 30 m<sup>2</sup> ungebauten Raum zulässig.  
Kleingewächshäuser werden auf die max. Hüftengröße ange- rechnet.  
Die Firsthöhe der Schutzfläche darf 2,20 m, ihre Dach- neigung 20 Grad betragen.  
Die Schutzfläche hat einen Bausch von mindestens 3 m zu halten. Die soll den topographischen Verhältnis- sen angepaßt sein. Veränderungen der Grundstücksober- fläche sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu be- schränken.  
2.3 **Einfriedigungen**  
Die Gesamtanlage ist mit einer offenen Einfriedung zu versehen, die 1,50 m Höhe nicht übersteigen darf.  
Die Einfriedung ist auf eine Mindestbreite von 2 m mit heimischen Gehölzen abzufriedigen.  
Innerhalb der Gesamtanlage dürfen nur offene Einfrie- dungen bis 0,30 m Höhe errichtet werden.  
2.4 **Befestigung**  
Die Befestigung von Gartenflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie darf nur mit wasser- durchlässigen Baustoffen hergestellt werden.

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

Wiesbaden, den 2. Juli 1982  
Der Magistrat - Vermessungsamt  
Ruff  
Vermessungsdirektor

Landeshauptstadt Wiesbaden  
**BEBAUUNGSPLAN**  
in Wiesb.-Biebrich

„Parkfeld - Mitte“  
in Wiesb.-Biebrich

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt.  
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976. (BGBl. S. 2256, 3617 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleich- terung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. S. 949 ff), der BauNutzungsverordnung v. 17. 9. 1977 (BauNVO) der Hess. Bauordnung vom 31. Aug. 1976 (HBO).

- ZEICHENERKLÄRUNG**  
NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981 (BGBl. I S. 833)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBauG)
    - WR: Reine Wohngebiete
    - WR: Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, errichtet werden dürfen (§ 9, Abs. 1 Nr. 7 BauBauG)
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBauG)
    - GRZ 0,35: Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,35
    - GFZ 0,7: Geschobflächenzahl z.B. GFZ 0,7
    - II: Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B. II
  - BAUWEISE BAULICHE BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBauG)
    - o: Offene Bauweise
    - z: Abweichende Zeilenbauweise (Bebauung über 50,0 m Länge)
    - : Baugrenze
  - VERKEHRSLINIE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauBauG)
    - : Straßenverkehrsflächen
    - : Straßenbegrenzungslinie/sonstige Verkehrsflächen
    - P: öffentliche Parkfläche
    - ▲: Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen z.B. Erdrampe
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauBauG)
    - ▨: Fläche für Versorgungsanlagen z.B. Trifo
  - HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauBauG)
    - : unterirdisch (Kanal)
  - GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBauG)
    - ▨: Grünfläche mit Zweckbestimmung
  - SONSTIGE PLANZEICHEN**
    - ▭: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
    - GGa: Gemeinschaftsgaragen
    - Ga: Garagen
    - ▨: Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (Straßenbegrenzung)
    - 123,5: Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen über NN z.B. 123,5 m
    - ▨: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - WEITERE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN**
    - ▨: Geplante Gebäude (Ausmaß unterirdisch mit Hauptrichtung festzulegen)
    - ▨: vorhandene Gebäude
    - : Borkante Straßennachse
    - : Flurstücksgrenze
    - : Flurgrenze
    - : vorgesehene Eigentumsgrenze (unverändert)
    - 90,00: Höhenlinie
    - : Geplante Entwässerung

**AUSGEARBEITET:**  
Wiesbaden, den 15. Juli 1982  
Stadtplanungsamt  
Arzt, Verkehrsamt  
Baubauamt  
Vermessungsamt  
L. Bauinspektor  
L. Bauoberamt  
Vermessungsdirektor

**BÜRGERBETEILIGUNG:**  
Beteiligung der Bürger gemäß § 2a (2) BauBauG in Form einer Bürgerver- sammlung am 27. 10. 1981  
Wiesbaden, den 15. Juli 1982  
Der Magistrat - Stadtplanungsamt  
L. Bauinspektor  
L. Bauoberamt

**AUFGESTELLT:**  
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundbesitzbesitzer der Stadtbezirk Wiesbaden am 14. Mai 1981 Nr. 180 gemäß § 2 (1) BauBauG aufgestellt und am 12. Juni 1981 öffentlich bekannt gemacht worden.  
Der Vorwurf wurde am 18. 2. 1982 Nr. 61a Nr. 61b von der Stadtverordnetenversammlung nicht erhoben.  
Wiesbaden, den 22. Juli 1982  
Der Magistrat - Stadtplanungsamt  
L. Bauinspektor  
L. Bauoberamt

**ÖFFENTLICH AUSGELEGT:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung gemäß § 2a (1) BauBauG nach öffentlicher Bekanntmachung in den Kreisbüros am 9. August 1982, 9. Sept. 1982, 10. Sept. 1982, 11. Sept. 1982, 12. Sept. 1982, 13. Sept. 1982, 14. Sept. 1982, 15. Sept. 1982, 16. Sept. 1982, 17. Sept. 1982, 18. Sept. 1982, 19. Sept. 1982, 20. Sept. 1982, 21. Sept. 1982, 22. Sept. 1982, 23. Sept. 1982, 24. Sept. 1982, 25. Sept. 1982, 26. Sept. 1982, 27. Sept. 1982, 28. Sept. 1982, 29. Sept. 1982, 30. Sept. 1982, 1. Okt. 1982, 2. Okt. 1982, 3. Okt. 1982, 4. Okt. 1982, 5. Okt. 1982, 6. Okt. 1982, 7. Okt. 1982, 8. Okt. 1982, 9. Okt. 1982, 10. Okt. 1982, 11. Okt. 1982, 12. Okt. 1982, 13. Okt. 1982, 14. Okt. 1982, 15. Okt. 1982, 16. Okt. 1982, 17. Okt. 1982, 18. Okt. 1982, 19. Okt. 1982, 20. Okt. 1982, 21. Okt. 1982, 22. Okt. 1982, 23. Okt. 1982, 24. Okt. 1982, 25. Okt. 1982, 26. Okt. 1982, 27. Okt. 1982, 28. Okt. 1982, 29. Okt. 1982, 30. Okt. 1982, 31. Okt. 1982, 1. Nov. 1982, 2. Nov. 1982, 3. Nov. 1982, 4. Nov. 1982, 5. Nov. 1982, 6. Nov. 1982, 7. Nov. 1982, 8. Nov. 1982, 9. Nov. 1982, 10. Nov. 1982, 11. Nov. 1982, 12. Nov. 1982, 13. Nov. 1982, 14. Nov. 1982, 15. Nov. 1982, 16. Nov. 1982, 17. Nov. 1982, 18. Nov. 1982, 19. Nov. 1982, 20. Nov. 1982, 21. Nov. 1982, 22. Nov. 1982, 23. Nov. 1982, 24. Nov. 1982, 25. Nov. 1982, 26. Nov. 1982, 27. Nov. 1982, 28. Nov. 1982, 29. Nov. 1982, 30. Nov. 1982, 1. Dez. 1982, 2. Dez. 1982, 3. Dez. 1982, 4. Dez. 1982, 5. Dez. 1982, 6. Dez. 1982, 7. Dez. 1982, 8. Dez. 1982, 9. Dez. 1982, 10. Dez. 1982, 11. Dez. 1982, 12. Dez. 1982, 13. Dez. 1982, 14. Dez. 1982, 15. Dez. 1982, 16. Dez. 1982, 17. Dez. 1982, 18. Dez. 1982, 19. Dez. 1982, 20. Dez. 1982, 21. Dez. 1982, 22. Dez. 1982, 23. Dez. 1982, 24. Dez. 1982, 25. Dez. 1982, 26. Dez. 1982, 27. Dez. 1982, 28. Dez. 1982, 29. Dez. 1982, 30. Dez. 1982, 31. Dez. 1982.  
Wiesbaden, den 10. September 1982  
Der Magistrat - Vermessungsamt  
L. Bauinspektor  
L. Bauoberamt

**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:**  
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauBauG in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.H.F. vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Februar 1983 Nr. 28 als Satzung beschlossen.  
Wiesbaden, den 2. März 1983  
Der Magistrat  
L. Bauinspektor  
L. Bauoberamt

**GENEHMIGT**  
durch Erlaß VC 21 610/4 15-10 83  
Wiesbaden, den 16. Juni 1983  
Der Hessische Minister des Innern  
L. Bauinspektor  
L. Bauoberamt

**RECHTSVERBINDLICH:**  
Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gemäß § 12 BauBauG am 19. Juli 1983 öffentlich bekannt gemacht.  
Mit Wirkung von dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungs- gebäude Gumbel - Stresemann - Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Wiesbaden, den 20. Juli 1983  
Der Magistrat - Vermessungsamt  
L. Bauinspektor  
L. Bauoberamt