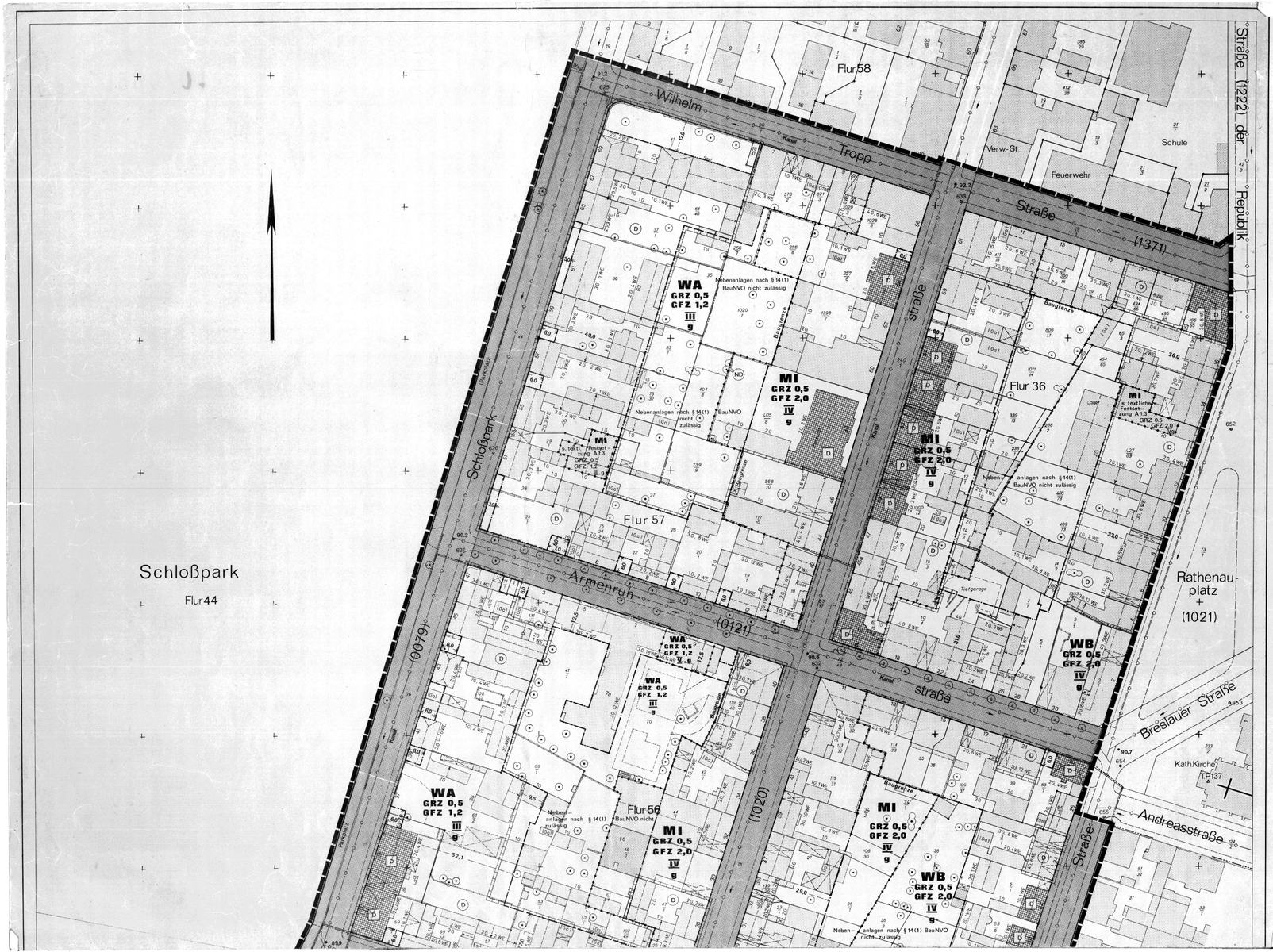

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981 (BGBl. Teil I S. 833)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. §§ 1 - 15 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WB — Besondere Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. § 16 BauNVO)

- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl z. B. GRZ 0,3
- GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl z. B. GFZ 0,6
- II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z. B. II
- III – IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend z. B. II

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Bauline
- Baugrenze

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTL. UND PRIVATEN BEREICHS. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG)

- Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- F — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)

- unterirdisch
- z. B. Kanal

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)

- U — Überschwemmungsgebiet

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

- A — Anpflanzen v. Bäumen
- Erhaltung v. Bäumen / Sträuchern
- ND — Naturdenkmal
- Anpflanzung u. Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern

9. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STADTBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 § 39 Abs. 1 BBauG)

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Alt Biebrich/Elisabethenstraße" in Wiesbaden-Biebrich

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Spielhallen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung auch als Ausnahme nicht zulässig.
Die im WA vorhandenen sonstigen nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe können erhalten bleiben. Die vorhandenen Betriebe haben jedoch ihren Betriebsablauf so zu gestalten, daß Übermäßige Belastungen in Bezug auf die Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Der jeweils neueste Stand der Technik besonders im Hinblick auf Verkehrungen zur Emissionsminderung ist zu berücksichtigen. Neuansiedlungen von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sind im WA auch als Ausnahme nicht zulässig; dies gilt nicht für bereits gewerblich genutzte Flächen.

1.2 Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)

In den Besonderen Wohngebieten (WB) sind Spielhallen und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind im Sinne von § 14 (1) BauNVO Ställe für Kleintierhaltung. Erweiterungen bestehender nach § 4 a BauNVO zulässiger Betriebe sind ausnahmsweise möglich, wenn die bisherige Situation aus der Sicht des Immissionsschutzes vertretbar ist, es Gebiet durch die Erweiterung keine Verschlechterung erfährt und im übrigen die sonstigen Voraussetzungen des WB-Gebietes, z. B. Vorrang in der Entwicklung der Wohnbebauung, gewahrt bleiben.

1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In allen Mischgebieten (MI) sind Spielhallen unzulässig.
In den Mischgebieten "Am Schloßpark 51/53 und Rathenauplatz 12" sind nur die Nutzungen gemäß § 6, Abs. 2, Nummer 1, 2, 4 und 5 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG

In Einzelfall kann von der Geschoßflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf höchstens um 1 Vollgeschoß überschritten werden.

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

3. Überbaubare 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 nicht mehr als 1,50 m zugelassen werden, wenn der Gebäudevorsprung höchstens ein Drittel der zugehörigen Gebäudebreite einnimmt.

4. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BBauG)

Von den Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Bäume aus zwingenden Gründen nicht erhalten werden können. In solchen Fällen sind Ersatzpflanzungen, die den Umweltwert der entfernten Bäume entsprechen, auf der Grundstücksfreifläche vorzunehmen; die Standorte der Neupflanzungen können, wenn Gründe vorliegen, im Umkreis bis zu 3 m von dem festgesetzten Ort der Bäume abweichen.

8. 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 Hess. Bauordnung (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) mindestens 4/10 der nicht überbauten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Festsetzung B 1.1 gilt nicht für die Fläche für den Gemeinbedarf "Nebenanlage Schloß (Karpfenhof)".

1.2 Soweit die Grundstücksfläche es zuläßt, ist pro Grundstück eines 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 Grundstücksfreifläche 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 und die Baumschutzsatzung vom 28. Juli 1978 zu beachten.

2. Bindung für die Begrünung der Dachflächen

Erdgeschossige Hofbauten oder Verbindungsbauten sind mit Flachdach auszuführen und zu begrünen.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Bepflanzung im Vorgartenbereich

AUSGEARBEITET:

Wiesbaden, den 30. April 1980
Stadtplanungsamt — Amt f. Verkehrswesen — Bauaufsichtsamt IV — Vermessungsamt
Lt. Baudirektor — Lt. Baudirektor — Baurat — Vermessungsdirektor

Geändert am 20.03.1986/27.01.1989
Wiesbaden, den 23.03.1990
Dezernat VIII
(LS) gez. Dilger
Stadtrat

Dezernat VIII
Stadtrat

AUFGESTELLT:

Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Mai 1977 gem. § 2 (1) BBauG aufgestellt und am 1. Juli 1977 ortsüblich bekanntgemacht worden. Nr. 196

Der Vorentwurf wurde am 12. Oktober 1978 Nr. 576 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Wiesbaden, den 23.03.1990
Der Magistrat
(LS) gez. Dilger
Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG:

Beteiligung der Bürger gemäß § 2 a BBauG in Form einer Bürgerversammlung am 25. April 1978

Wiesbaden, den 22.03.1990
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
i.A.
(LS) gez. Heydock
Lt. Baudirektor

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach Billigung durch die Stadtverordnetenversammlung mit der Begründung gem. § 2 a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen ~~und der Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger~~ am 19.12.1980 in der Zeit vom 05.01.1981 bis 05.02.1981 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 22.03.1990
Der Magistrat – Vermessungsamt
i.A.
(LS) gez. Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

GEÄNDERT UND ERGÄNZT:

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.03.1986 ist durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.1987 Nr. 540 gem. § 2 (4) BauGB geändert und ergänzt worden und soll gemäß § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden.

Wiesbaden, den 23.03.1990
Der Magistrat
(LS) gez. Dilger
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach Billigung durch die Stadtverordnetenversammlung mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen ~~und der Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger~~ am 10.05.1988 in der Zeit vom 20.05.1988 bis 20.06.1988 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 22.03.1990
Der Magistrat – Vermessungsamt
i.A.
(LS) gez. Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG:

Gemäß § 4 (3) und 13 (1) BauGB wurde zu/zu und zur Änderung/zur eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 08.08.1988 bis 22.08.1988 durchgeführt.

Wiesbaden, den 22.03.1990
Der Magistrat – Vermessungsamt
i.A.
(LS) gez. Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in d. F. vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.1989 Nr. 368 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 02.04.1990
Der Magistrat
(LS) gez. Exner
Oberbürgermeister