LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

# BEBAUUNGSPLAN

## „Frauenstein Mitte"

**für das Gebiet zwischen der Dotzheimer Straße und der Herrnbergstraße in Wiesb.-Frauenstein.**

Bestandteile dieses Planes:

1 Begründung

1 Profilplan mit Längs- und Querschnitten.

Anlagen:

1 Eigentümerverzeichnis.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 – BBauG – (BGBl. I S. 341) und der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968

## ZEICHENERKLÄRUNG

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

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Überwiegend Familienheime (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 g BBauG)
- WB nur 2 WE Wohnsiedlung mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§ 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 Baunutzungs-VO)
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SW Wochenendhausgebiet
- SO ZWECK Sondergebiet

**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 Geschl. Bauweise
- 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**

- Autobahnen oder autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen

**6. VERKEHRSFLÄCHEN**

- Straßenverkehrsflächen
- P Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 37 m Straßenbreite in m

**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 (hier mit Hohlräng)

**9. GRÜNFLÄCHEN**

- ZWECK Grünflächen mit Zweckbestimmung

**10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** (Nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan)

- Wasserflächen, Häfen usw.
- Flächen für Wasserwirtschaft

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

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

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

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

**13. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**

- St Flächen für Stellplätze mit Einfahrten
- GS Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Einfahrten
- Ga Flächen für Garagen mit Einfahrten
- Ge Flächen für Gemeinschaftsgaragen mit Einfahrten
- 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 Bauplätzen, oder Abgrenzung des Maßes der baul. Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen über die Gestaltung des historischen Ortsteiles

**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

- SANI Sanierungsgebiet (Nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan)
- Zweifachton für die zum Zwecke der Abwasserbeseitigung und Reinhaltung der Gewässer baulich zu ändernden Verkehrsflächen
- Flächen, in denen bestimmte Vorkehrungen baulicher und technischer Art gegen Einwirkungen von außen, die schädliche Umwelteinflüsse hervorrufen können, getroffen werden müssen

FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN

FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR

- Flughafen
- Landeplatz

**15. WEITERE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Eigentumsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Mauer
- Zaun
- Bordsteine usw.
- Vorhandene Gebäude, z. B. 3 geschossig
- Geplante Gebäude (Stand unverbindlich mit Hauptrichtung, zwingende und Wahlstellung, Firstrichtung)
- A/St = offene Halle, Durchfahrt
- Dachform (z. B. Satteldach)
- 30° Dachneigung (z. B. 30°)
- E. G. = 210.0 Erdgeschoß-Höhe über NN (z. B. 210,0)
- Hydrantenstandort
- Ausnahmsstellen
- -145.5 Höhenlage der ausbaufähigen Verkehrsflächen über NN (z. B. 145,50 m)
- vorhanden Bepflanzung mit Bäumen
- neu
- Bepflanzung mit Strauchern
- Richtung der geplanten Entwässerung

**16. HINWEISE**

Die diesem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen in früheren Plänen sind hiermit aufgehoben.

Die in diesem Plan enthaltenen Wege, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind, werden bei der Durchführung dieses Planes aufgehoben.

baugrunduntersuchung ... ist empfohlen.

**Bebauungsplan – Textteil**

1. Festsetzungen:
1.1 Bauweise:
Wegen der vorhandenen Bebauung gelten nur die Festsetzungen der offenen Bauweise. In den alten historischen Ortsteilen zusammenhängend bebaute Straßenabschnitte sind nur traufständig zu bebauen. Nach § 22 Abs. 4 der BauNVO sind Ausnahmen zugelassen, wenn sich die vorgesehene Bauform städtebaulich in das Gesamtbild des historischen Ortsteiles einfügen.

1.2 Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen:
Betrieb: Gaststätte, Hotel, Pension, Fremdenheim, Café, Konditorei, Tanzlokal, Vergnügungsstätte, Kegelbahn, Bowlingbahn, Sportplatz, Sportanlage, Sporthalle, Schwimmbad, Tennisplatz, Reitanlage, Reithalle, Reitschule, Reitplatz, Reitbahn, Tankstelle, Autowaschanlage, Autoreparaturwerkstatt, Autohandel, Autovermietung, Garagenbetrieb, Parkhaus, Parkplatz, Lagerplatz, Lagerhaus, Lagerhalle, Speditionsbetrieb, Großhandelsbetrieb, Einzelhandelsbetrieb, Ausstellungsräume, Ausstellungshallen, Messehallen, Kongreßhallen, Kinos, Theater, Bühnen, Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Bordelle, Prostitution, Bars, Nachtlokale, Nachtclubs, Diskotheken, Vergnügungsstätten, Kegelbahnen, Bowlingbahnen, Sportplätze, Sportanlagen, Sporthallen, Schwimmbäder, Tennisplätze, Reitanlagen, Reithallen, Reitschulen, Reitplätze, Reitbahnen, Tankstellen, Autowaschanlagen, Autoreparaturwerkstätten, Autohandel, Autovermietungen, Garagenbetriebe, Parkhäuser, Parkplätze, Lagerplätze, Lagerhäuser, Lagerhallen, Speditionsbetriebe, Großhandelsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe