1975/1

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

„Quellborn"

in Wi.-Frauenstein

für den Bereich der Herrnbergstraße, der Quellbornstraße, der Georgenborner Straße und dem Grorother Hof.

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.

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 (B G Bl. T I S. 21)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WS Kleinsiedlungsgebiet
WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
WB Besonderes Wohngebiet
WS nur I WG
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 x. 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 gruppenmäßige 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 Straßen und Wege, die nur einem gewissen Verkehrszweck vorbehalten sind, sind Straßenart und Straßenbegrenzungslinie entsprechend zu kennzeichnen)
Autobahnen oder autobahnähnliche Straßen
Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen

6. VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenverkehrsflächen
F Öffentliche Parkflächen
Baumstreifen
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Straßenbegleitgrün

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE LEITUNGEN FÜR DIE ABLEITUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN
ZWECK Baugrundstücke für Versorgungsanlagen mit nähere Bezeichnung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

8. FÜHRUNG DER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
ZWECK Oberirdische Leitungen
ZWECK Unterirdische Leitungen (Kan. m. Richtung)

9. GRÜNFLÄCHEN
ZWECK Grünflächen mit Zweckbestimmung

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (Hochwasserlinien sind zum Flächeninnern zu ziehen)
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
WIRTSCH Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft

13. FLÄCHEN FÜR DIE ERHOLUNG
Flächen für Sportplätze mit Einfriedung
Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit Einfriedung
Flächen für Garagen mit Einfriedung
Flächen für Gemeinschaftsgaragen mit Einfriedung
Bauverbotszone (Bauverbot ist einzuhalten)
D ZWECK Baugrundstücke für besondere soziale Anlagen, die der Erholung dienen
ZWECK Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)
Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baul. 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
Naturschutzgebiet
Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen
FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
Wasserschutzgebiet
Quellschutzgebiet
Überschwemmungsgebiet
EAN Reinigungsgebiet (Kennbuchstabe aus dem Fernsprechbuch)
Bauflächen für die eine von der Abwasserbeseitigung nicht vorgesehene Beseitigung des Abwassers gefordert wird
Flächen bei denen Bebauung bei nicht ausreichender Vorfluter oder bei dem besondere technische Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser erforderlich sind
Flächen für Bebauungsbeschränkungen nach §§ 4 Abs. 4 BBauG
FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR
Flughafen
Landeplatz

15. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (Nicht Bestandteil der Festsetzungen)
Grenze des Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Vorhandene Gebäude
Vorhandene Gebäude, z. B. Speicher
Geplante Gebäude (Form unverbindlich) mit Hausnummer, Anzahl der Vollgeschosse und Dachneigung
Arkade, offene Halle, Durchfahrt
Satteldach
Dachform (z. B. Satteldach)
Dachneigung (z. B. 22°)
E.G. = 210,0 Erdgeschoß-Höhe über NN (z. B. 210,0)
Hofdurchfahrt
Hofdurchfahrt der offiziell. Verkehrsamt
Ausfahrtsichten
-145,6 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen über NN (z. B. 145,6 m)
Bäume zu erhalten
Bäume zu pflanzen
Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) Ziffer 15 u. 16 BBauG

16. WERTUNG DER FESTSETZUNGEN UND FESTSETZUNGEN
Die Bebauungsplan entsprechenden 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 wird empfohlen.

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden, den 1. Februar 1974
Stadtplanungsamt Abt. I Werkentwurf — Bau-Abteilung — Vermessungsamt
(Haydock) Baudirektor — (Schaff) Baudirektor — (Colombo) Baudirektor — (Kiehlmann) Vermessungsdirektor

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15. November 1973 (§ 2 (1) BBauG) aufgestellt worden.
9. April 1973 — 196 — 15. November 1973 — No. 530
Wiesbaden, den 1. Februar 1974
Der Magistrat
Zahl (Dezernat)

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 22. Januar 1974 bis einschließlich 4. März 1974 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 6. März 1974 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wiesbaden, den 6. März 1974
Der Magistrat — Vermessungsamt
(Kiehlmann) 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 25. Juni 1974 No. 263 als Satzung beschlossen.
Die Änderungen aufgrund der Bedenken und Anregungen sind aus der „Textlichen Zusammenstellung der Änderungen durch Bedenken und Anregungen" zu ersehen.
Wiesbaden, den 27. August 1974
Der Magistrat
(L.S.) gez. Schmidt
Oberbürgermeister

GENEHMIGT
mit Erlaß vom 29. Oktober 1974 — IA 01 - 61 d 04 / 15 - 10174
Wiesbaden, den 29. Oktober 1974
Der Hessische Minister des Innern
Im Auftrag
Dr. Braun

RECHTSVERBINDLICH:
Der vorstehende Bebauungsplan mit Begründung wird vom 2. Dezember 1974 bis 2. Januar 1975 öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit seiner Auslegung sind am 29. Nov. 1974 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Auslegung, d. h. mit dem Auslegungstag ist der Bebauungsplan gem. § 12 BBauG in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 27. Nov. 1974 rechtsverbindlich.
Wiesbaden, den 3. Januar 1975
Der Magistrat — Vermessungsamt
(L.S.) gez. Kiehlmann
Vermessungsdirektor

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Ziff. 1a BBauG)
Die als Ausnahmen in allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unter Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) aufgeführten Anlagen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebieten. (§ 1 Absatz 6 BauNVO)

2. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Ziff. 25 und 26 BBauG)
2.1 Baugrundstück, für die eine offene Bauweise festgesetzt ist, unterliegen folgenden Bindungen:
2.11 Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG).
2.12 Dies gilt nicht für Obstbäume und für Bäume, deren Zustand zu einer Gefahr für Sicherheit und Ordnung wird und die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen.
2.13 Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen sind als Ersatz an anderer Stelle des Grundstücks Bäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG), die den Umweltwert der zu entfernenden Bäume entsprechen.
2.14 Für die in Bebauungsplan für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG) sind folgende Richtwerte einzuhalten:
Auf 150 qm mind. ein Baum mit mind. 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe und auf 1 qm mind. ein Strauch.
2.15 In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

3. Wegeteilung
(§ 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 1 der 3. DVO des H.N.G.I.)
3.1 Dachneigung
Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und das Dorfgebiet (MD) westlich der Befestigungsstraße sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.
3.2 Dachform
Höhe max. 0,60 m in der Flucht der Außenwand und der Oberkante Dachhaut gemessen.
3.3 Dacheindeckung
Material schiefergrau oder dunkelbraun.
3.4 Dachaufbauten
Mindestabstand von Giebeln, Graten und Kehlen mind. 2,50 m (gemessen in Höhe der Dachtraufe).
Dacheindeckung in Material der Hauptdächer.
3.5 Anlagen der Außenwerbung
Die Anlagen der Außenwerbung sind in jeden Falle so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild des Ortsteiles einfügen. Sie müssen sich in Farbe, Anordnung, Werkstoff, Form und Gestaltung der Bauwerke unterordnen, sie dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht oder errichtet werden.
3.6 Einfriedigung
Höhe der straßenseitigen Einfriedigung max. 0,90 m.

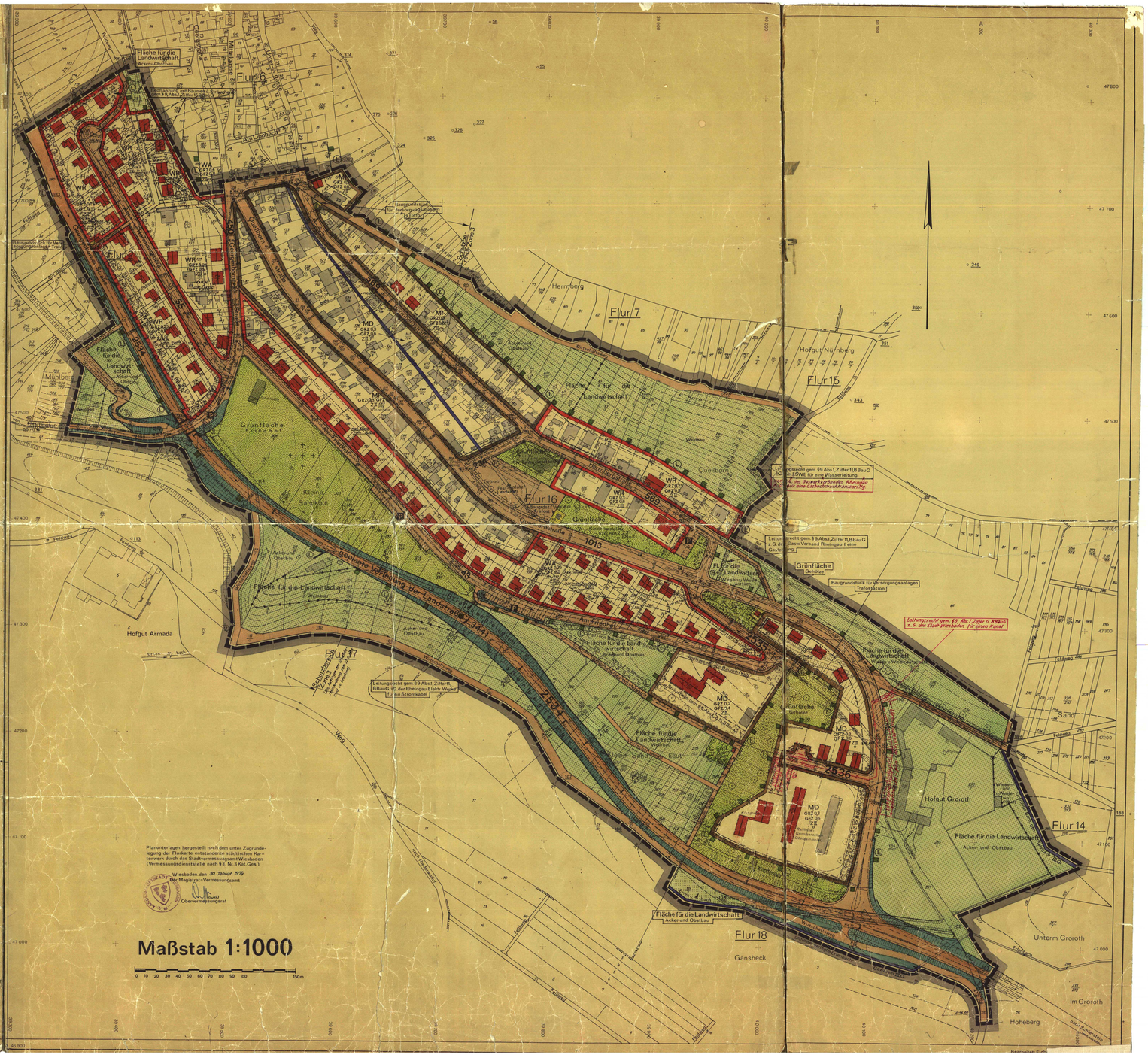
4. Von diesen textl. Festsetzungen unter Ziff. 2 und 3 können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung dieser Planung nicht beeinflußt wird.

Hinweis:
1. Für die textlichen Festsetzungen unter Ifd.Nr. 2.13 der textlichen Festsetzungen ist die Wertberechnungsmethode nach Bauer-Loffmann anzuwenden.
2. Wegen der Regelung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wird auf die „Örtlichen Bauvorschrift für die Neugestaltung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 20.06.72 hingewiesen. Diese sind nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 417 von 07.09.72 als Richtlinien anzuwenden.
(anlage zur Begründung des Bebauungsplanes)
3. Der nordwestliche Bereich dieser Bebauungsplanes liegt in den Schutzbereich der Zone 3 der Standortmunitionsniederlage Frauenstein. Die Auflagen der Schutzbereichsverfügung vom 22.06.965 sind zu beachten.
~~4. Gemäß § 1 (4) BNutzO werden Schalldruckpegelwerte für den Bau von Wohnhäusern gegen ortsüblicher Lärmbelästigungen durch den Verkehr auf der Landstraße (L 3441) empfohlen. Es ist deshalb darauf zu~~
4. Das reine Wohngebiet an der Landstraße L 3441 ist eine Fläche gemäß § 9 (1) BBauG bei deren Bebauung besondere Bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, ob diese Wohnbauflächen durch den Verkehr Lärmbelastet werden.

Textliche Zusammenstellung der Änderungen durch Bedenken und Anregungen.
1. Der Verkehrsplatz vor Hausnr. 27a wird so geändert festgesetzt, daß die Straßenbegrenzungslinie auf der Nordseite der Straße gerade durchgezogen um 2,0 m nach Westen verlängert wird. Die damit entstehende nördliche Randbaufläche wird auf der Südseite bis zu einer Tiefe von 2,0 m nach Süden von der örtlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße 2536 angerückt festgesetzt.
Weitere Einschränkungen werden durch den Deckblatt vom 17. 05. 1976 aufgrund der Bedenken und Anregungen festgesetzt.
2. Zwischen der Quellbornstraße und den Gebäuden des Hofgutes Groroth wird eine Lärm- und Sichtschutzanlage mit Bepflanzung in Form einer Lärmschutzwälle angeordnet.
3. Die Planlage in dem Dorfgebiet südlich der Straße „Am Friedhof" wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen, die Festsetzung über die Gebäudeeinrichtung bleibt in der ausgelegten Form erhalten.
4. Das Leitungsrecht an der Ostgrenze des Geltungsbereiches, nördlich der Herrnbergstraße wird um folgenden Inhalt erweitert: Fürst zu Gunsten des Gasversorgungsverbandes Rheingau A.G. für eine Hochdruckdruckleitung.
5. Auf dem Flurstück 2541/1 der Flur 14 wird an der in dem Deckblatt vom 17.05.1976 aufgrund der Bedenken und Anregungen gekennzeichneten Stelle ein Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BBauG zu Gunsten der Stadt Wiesbaden für einen Kanal in einer Breite von 6,0m festgesetzt.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt Wiesbaden (Vermessungsdienststelle nach §§ Nr. 3 Kat. Ges.)
Wiesbaden, den 30. Januar 1976
Der Magistrat-Vermessungsamt
(Graf) Obervermessungsrat

Maßstab 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 150m


Fläche für die Landwirtschaft Acker- u. Obstbau
Flur 6
Flur 7
Flur 15
Flur 16
Flur 17
Flur 18
Flur 14
Herrnberg
Hofgut Nürnberg
Hofgut Armada
Hofgut Groroth
Gänsheck
Quellborn
Kleine Sandkut
Mühlbach
Am Friedhof
Georgenborner Straße
Grorother Hof
Quellbornstraße
Grünfläche Parkanlage
Grünfläche Gehölze
Fläche für die Landwirtschaft Weinbau
Fläche für die Landwirtschaft Acker- und Obstbau
Fläche für die Landwirtschaft Wiesen- u. Weidewirtschaft
Fläche für die Landwirtschaft Ackerland Obstbau
Fläche für die Landwirtschaft Ackerland Obstbau
Fläche für die Landwirtschaft Acker- und Obstbau
Fläche für die Landwirtschaft Acker- und Obstbau
Fläche für die Landwirtschaft Acker- und