LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

„Östlich der Mainzer Straße und der Paulinenstraße" in Wiesbaden-Alt

für das

Gebiet zwischen Parkstraße, Fichtestraße, Moltkering, Langenbeckstraße und Lessingstraße

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. TEIL S. 21)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung (Schule)
- „ (Krankenhaus)

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
- Baumstreifen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenbegleitgrün

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 Fließrichtung)

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

- 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
- Gs — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Einfahrten
- Ga — Flächen für Garagen mit Einfahrten
- GGa — Flächen für Gemeinschaftsgaragen mit Einfahrten (Die in () angegebene Anzahl ist zwingend/höchstens)
- ZWECK — Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen
- ZWECK — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9, Abs. 1, Ziff. 11 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

- 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 nach § 9, Abs. 4, BBau G

FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR

- Flughafen
- Landeplatz

15. WEITERE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Eigentumsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Mauer
- Zaun
- Bordkante usw.
- (2 Gesch.) / Ts / (2 Wo.) — Vorhandene Gebäude, z. B. 3geschossig
- Geplante Gebäude (Mindestzahl 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 — Heitstellen der öffentl. Verkehrsmittel
- A — Anschlagsäulen
- 145,5 — Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen über NN (z. B. 145,5 m)
- Bäume zu erhalten

Bebauungsplan – Textteil

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

1.1 Unter Bezug auf § 1 (4) und § 1 (5) BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet folgende bauliche Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen:

a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

b) Gartenbaubetriebe,

c) Tankstellen,

d) Ställe für Kleintierhaltung.

1.2 In Sondergebiet Kur sind zulässig:

1.21 Einrichtungen für die Kur (z.B. Sanatorien, Hotels),

1.22 Wohngebäude, soweit sie im Zusammenhang mit den vorgenannten auf Grundstücken errichtet werden sollen, die wegen ihrer Größe oder ihres Zuschnittes nicht für die unter 1.21 aufgeführten Einrichtungen geeignet sind. Vorhandene Wohngebäude können in bisheriger Art weitergenutzt werden.

1.23 Sonstige Bauvorhaben – z. b. Parkhäuser, soweit sie der vorgenannten – und ausnahmsweise die unter § 5 (3) BauNVO genannten baulichen Anlagen.

2. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

2.1 Für die Baugrundstücke wird das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern aufgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 16 BauGB mit folgender Einzelfestsetzung festgesetzt:

2.11 Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG). Dies gilt nicht für Obstbäume und für Bäume, deren Erhaltung 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 an anderer Stelle des Grundstückes Bäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB), die den Erhaltungsbäumen entsprechen.

2.14 In jedem Falle der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

3. Von diesen textlichen Festsetzungen unter Ifd. Nr. 2.13 sind Ausnahmen zugelassen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung dieser Planung nicht beeinträchtigt wird.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 (1) BauNVO)

Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen um maximal 1 Vollgeschoß zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und städtebauliche Gründe es rechtfertigen.

Hinweise:

1. Für die textlichen Festsetzungen unter lfd. Nr. 2.13 ist eine Wertberechnungsmethode nach Maurer-Hoffmann anzuwenden.
2. Auf die Bausatzung vom 24.02.72 zur Änderung der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden, Anlage III – schutzwürdige Bau- und Kulturdenkmale – wird verwiesen.
3. Wegen der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird auf die Grünplanerischen Grundsätze für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 06.06.72 (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) hingewiesen. Diese sind nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 417 vom 07.09.72 als Richtlinien anzuwenden.
4. Für das Grundstück Frankfurter Straße 17 haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes während der Zeit der Inanspruchnahme durch die Bestreitkräfte der Nato keine rechtlichen Auswirkungen.

Maßstab 1:2500

Die vorliegenden hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt Wiesbaden (Vermessungsdienststelle nach §8 Nr.3 Kat. Ges.)

Wiesbaden, den 9. 2. 1973
Der Magistrat – Vermessungsamt

Obervermessungsrat

AUSGEARBEITET:

Wiesbaden, den 28. März 1974

Stadtplanungsamt | Tiefbauamt | Bauaufsichtsamt | Vermessungsamt

AUFGESTELLT:

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Juli 1974 Nr. 304 und 5. Januar 1972 Nr. 66 gemäß § 2 (1) BBauG aufgestellt worden.

Wiesbaden, den 21. April 1975
Der Magistrat

L.S. gez.: Jordan
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 22. 4. 1975 in der Zeit vom 30. 4. 1975 bis einschließlich 30. 5. 1975 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Stellungnahmen sind nicht vorgebracht worden, auf die Auflegung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 2. 6. 1975
Der Magistrat Vermessungsamt
i. A.
L.S. gez.: Lüft
Obervermessungsrat

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. I/60 S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28. August 1975 Nr. 388 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 12. 9. 1975
Der Magistrat
L.S. gez.: Zahn
Oberbürgermeister

GENEHMIGT:

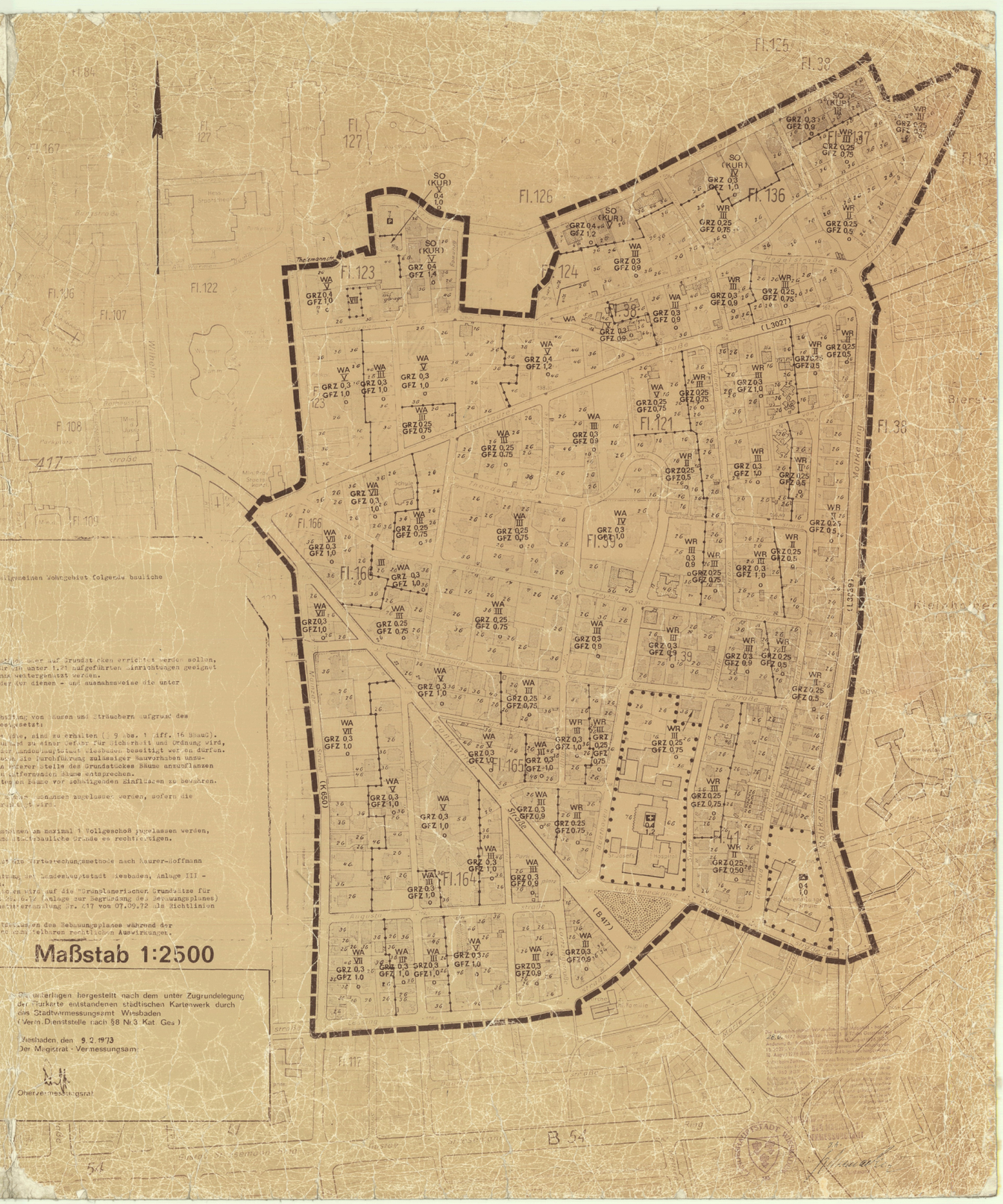
mit Erlaß vom 29. September 1975 – VA61-6 f 04/15 – 101/75

Wiesbaden, den 6. November 1975

DER HESSISCHE MINISTER DES INNERN
Im Auftrag
gez. Ritter

RECHTSVERBINDLICH:

Die genehmigte Bebauungsplan-Änderung wurde vom 21. Oktober 1975 bis 21. November 1975 öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden gemäß § 12 BBauG in der Wiesbadener Tageszeitung am 16. Oktober 1975 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit Ablauf der vorgenannten Auslegungsfrist ist der Bebauungsplan am 25. November 1975 rechtsverbindlich.

Wiesbaden, den 27. November 1975
Der Magistrat – Vermessungsamt
gez. Wiedenhofer
Vermessungsdirektor