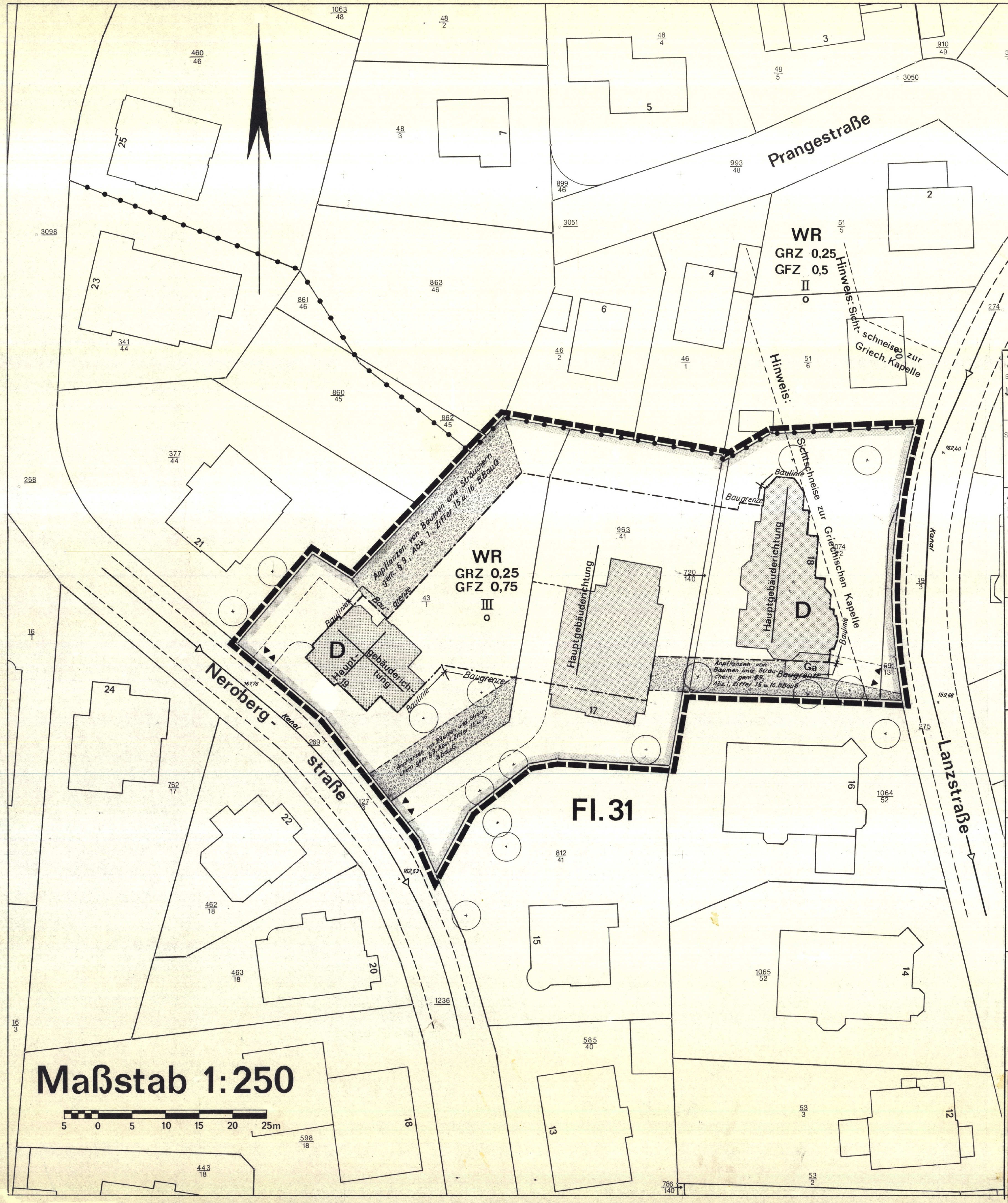

Planungsunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt Wiesbaden.
(Verm. Dienst Stelle nach § 8 Nr. 3 Kat.Gesetz)
Wiesbaden, den *18. Nov. 1976*
Der Magistrat - Vermessungsamt
I. A.
Vermessungsoberrat

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden, den *18. November 1976*
Stadtplanungsamt | Amt f. Verkehrswesen | Bauaufsichtsamt | Vermessungsamt

Stadtentwicklungsdezernat:
Stadtrat

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom *13. Mai 1976* Nr. *226* gemäß § 2 (1) BBauG aufgestellt worden.
Wiesbaden, den *18. November 1976*
Der Magistrat
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen am *25. April 1977* in der Zeit vom *6. Mai 1977* bis einschließlich *6. Juni 1977* öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden, den *15. August 1977*
Der Magistrat-Vermessungsamt
i. A.
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 *25.11.1977* Nr. *569* als Satzung beschlossen.
Wiesbaden, den *8.12.77*
Der Magistrat
Oberbürgermeister

GENEHMIGT
mit Erlaß vom 3. FEB. 1978
-VC 21-61d 04/15-10/78
Wiesbaden, den 3. FEB. 1978
DER HESSISCHE MINISTER DES INNERN
Im Auftrag
(Dr. Daum)

RECHTSVERBINDLICH
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 am *25. März 1978* ortsüblich bekanntgemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am *26. März 1978* rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav-Stresemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Wiesbaden, den *26. März 1978*
Der Magistrat - Vermessungsamt
I. A.
Vermessungsdirektor

ZEICHENERKLÄRUNG

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS – Kleinsiedlungsgebiet
- WR – Reines Wohngebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- WR FAM.-H. – Überwiegend Familienheime (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BBauG)
- WR max 2 WE – Wohngebäude 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 – 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 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
- G St – Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Einfahrten
- Ga – Flächen für Garagen mit Einfahrten
- G Ga – Flächen für Gemeinschaftsgaragen mit Einfahrten. Die in ( ) angegebene Anzahl ist unverbindlich
- ZWECK – Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken 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

- (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. 6, BBauG

FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR

- Flughafen
- Landeplatz

15. WEITERE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Eigentumsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Mauer
- Zaun
- Bordkante usw.
- (3 Gesch.) – Vorhandene Gebäude, z. B. 3geschossig
- (12 WE) – Geplante Gebäude (Ausmaß 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) – Haltestellen der öffentl. Verkehrsmittel
- (A) – Anschlagsäulen
- ×145,5 – Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen über NN (z. B. 145,5 m)
- Bäume zu erhalten, Bäume zu pflanzen, Anpflanzen u. Erhaltung mit Bäumen u. Sträuchern – gem. § 9, (1), Ziffer 25 a u. b BBauG
- D – Kulturdenkmal gemäß § 18 in Verbindung mit den § 16 und 12 (1) des Denkmalschutzgesetzes vom 23.9.1974

Textliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BBauG v. 18. August 1976 in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

1.1 Die im Bebauungsplan von Baulinien umrissenen Gebäudeteile sind in ihrer äußeren Substanz, in Material und Form zu erhalten (Denkmalschutz). Sind aus bautechnischen Gründen bei Um- bzw. Neubaumaßnahmen die Außenwände nicht zu erhalten, so sind sie historisch gleichwertig wieder zu erstellen.

1.2 Soweit eine Neubebauung erfolgt, ist sie unter Berücksichtigung der Ziffer 1.1 innerhalb der Baulinien und Baugrenzen nur in der Form von drei freistehenden Einzelbauwerken möglich.

1.3 Flachdächer sind nicht zulässig.
Die Dachneigung hat, soweit nicht die alten Dachformen aufzunehmen sind, zwischen einem Neigungswinkel von 35° bis zu 45° zu liegen. Ausnahmen davon sind bei Mansardendachausbildungen, Erkern und Türmen möglich.

1.4 Die Dacheindeckung hat als Deutsche Schieferdeckung zu erfolgen. Dieser Deckung in Struktur, Größe und Farbton entsprechende Materialien (z.B. Asbestzement) sind zulässig.

2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG)

2.1 Baugrundstücke für die eine offene Bauweise festgesetzt **sind**, unterliegen folgenden Bindungen:

2.11 Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten (§ 9 (1) Ziffer 25 b 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 (1) Ziffer 25 a BBauG), die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume entsprechen.

2.14 In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Hinweise:

1. Für die textlichen Festsetzungen unter lfd. Nr. 2.13 ist die Wertberechnungsmethode nach Maurer-Hoffmann anzuwenden.
2. Wegen der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird auf die "Grünplanerischen Grundsätze für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 28.06.72 (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) hingewiesen. Diese sind nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 417 vom 07.09.72 als Richtlinien anzuwenden.
3. Bei der Gestaltung und Erhaltung der Bauwerke ist auf die Bausatzung der Gesamtanlage "Grub" zu achten. Das gleiche gilt auch für die Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen.
4. Neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist bei allen Änderungen bzw. Neubaumaßnahmen die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde nach § 16 einzuholen bzw. die Anzeigepflicht nach § 17 Hess. Denkmalschutzgesetz zu beachten.
5. Die im Bebauungsplan "Nerotal/Dambachtal/Richard-Wagner-Straße" getroffenen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch diesen Bebauungsplan nicht geändert.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

„NEROBERGSTRASSE"

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18. August 1976 - BBauG - (BGBl. I S. 2256) und der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968