



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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - WB Besondere Wohngebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - GRZ 06 Grundflächenzahl z.B. GRZ 06
 - GFZ 24 Geschossflächenzahl z.B. GFZ 24
 - III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze z.B. zwingend
- BAUWEISE BAULICHEN BAUGREGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
 - g Geschlossene Bauweise
 - Baufreie
 - - - Baugrenze
- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGNUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
 - Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung
 - z.B. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
 - Staubsaugmaschinenflächen
 - Staubsaugmaschinenplätze
 - z.B. Fußgängerbereich
- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESTÄNDIGKEIT VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - z.B. Elektrizität
- HAUPTVERSORGNUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO)
 - entworfend
 - z.B. Kanal
- GRUNDFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO)
 - Grundflächen mit Zweckbestimmung
 - z.B. Kinderspielfläche
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGULIERUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO)
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
 - Erhaltung z.B. Bäume
 - Anpflanzung z.B. Bäume
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)
 - zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
 - Erhaltungskategorie (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen
 - SAN Umgrenzung der Sanierungsgebiete
 - Zu behebende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für formlich festgelegte Sanierungsgebiete
 - Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

- 12 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Böschungen
 - Stützmauer
 - Strassenbegrenzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - vorhandene Gebäude
 - Baufläche
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgenosse
 - Höhefläche der zu prüfenden Vorkehrflächen über NN z.B. 199,6
 - Abbruch wegen schlechter Bauqualität
 - Teilabbruch wegen Widerspruch zur Festsetzung
 - Geländeschnitte
 - Stellplatz für Müllbehälter

Textteil

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes (BauBauG) und der Baurechtsverordnung (BauRV)**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauBauG und § 1 (6) 1 BauRV)
 - In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - a) Gartenbaubetriebe
 - b) Tankstellen
 - c) Ställe für Kleintierhaltung
 - In besonderem Wohngebiet (WB) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - a) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
 - b) Vergnügungstätten
 - c) Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 und § 31 (1) BauBauG)
 - Von der Festsetzung der Geschossflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse kann gemäß § 31 BauBauG eine Ausnahme zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe - bedingt durch die Sanierungsziele - dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Städtebauliche Gründe, die eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtfertigen, sind insbesondere:
 - a) Die Erhaltung der Geschlossenheit der Baufläche (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe bei Eckgrundstücken)
 - b) Die Verbesserung der Wohnungszuschnitte und Gewerberäume in Rahmen der Modernisierung.
 - Zahl der Geschosse** (§ 17 (5) BauRV)
 - Soll bei bestehenden Gebäuden eine Modernisierung durchgeführt werden, so kann die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse vermindert werden, soweit dies aus zwingenden technischen Gründen erforderlich wird.
 - Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 2 u. 3 BauBauG)
 - Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bzw. die Baufreizeile bis 1,50 m kann zugelassen werden, soweit dies durch Modernisierungsmaßnahmen bzw. zur gestalterischen Gliederung der Fassade notwendig wird.
 - In Block 18 wird im Bereich Nebengebäude 44 bis 58 das Maß der baulichen Nutzung in rückwärtigen Grundstücksbereich eingeschossig festgesetzt.
 - *Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ist eine erdgeschossige Bebauung mit begrünter Flachdach zulässig. Aus schallschutztechnischen Gründen ist entlang der rückwärtigen Baugrenze auf dieser nachfolgende eine Bebauungstiefe (Abstellräume) von höchstens 2 m zulässig. Die max. Höhe dieser Bebauung beträgt 2,20 m.*
 - Anpflanzungen und Gehilfen von Bäumen** (§ 9 (1) 2) a + b BauBauG)
 - Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen wird das Anpflanzen von Bäumen in den Fall festgesetzt, daß Laubbäume wie Bergahorn, Spitzahorn, Buchenbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, in Pflanzgruben von mindestens 4 m und 1 m Tiefe zu pflanzen und dauernd zu unterhalten sind.
 - Auf landesrechtlich bestehende Festsetzungen nach § 4 (1) BauBauG mit § 118 der Hess. Bauordnungsverordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf landesrechtlich bestehenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.77**
 - 1. **Abstandsflächen** (§ 118 (1) 6 HBO)
 - Zur Wahrung der erheblichen Eigenart der Blockstruktur können an öffentlichen Verkehrsflächen, wie z.B. in den §§ 7 und 8 HBO oder in einer Rechtsverordnung aufgrund des § 8 (2) 4 HBO geforderten Abstandsflächen zugelassen werden.

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 118 (1) HBO)
 - Gebäudebreite**
 - Von öffentlichen Flächen aus sichtbare Fassaden müssen gestalterisch so gegliedert sein, daß die durch diese Gliederung ablesbare Gebäudebreite höchstens 18,0 m beträgt.
 - Sockelhöhe**
 - Die Höhe des Sockels darf im Mittel einer Gebäudebreite (s. Ziffer 2.1) höchstens 1,20 betragen.
 - Fassadengestaltung**
 - Außenwände**
 - Bei Außenwänden und Sockel sind nur natürliche Materialien mit matter Oberfläche (Putz, Ziegel, Kalksandstein) zu verwenden.
 - Farbgebung**
 - Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden die im Einzelfall mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen sind.
 - Schaufenster**
 - Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig, in Größe und Proportionen auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen.
 - Die Haueröffnung darf dabei insgesamt nicht mehr als 3/4 der Gebäudebreite (s. Ziff. 2.1) einnehmen. Die Pfeiler müssen mindestens 0,50 m breit sein. In begründeten Ausnahmefällen z. B. bei bestehenden Gebäuden können kleinere Pfeiler zulassen werden.
 - Dachform**
 - Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Sonderdachformen wie z. B. gegeneinander versetzte Pultdächer, sind zulässig.
 - Der Höhenversatz darf dabei gemessen von First zum Dach-Wand-Anschluß, 1,80 m nicht überschreiten. Dachanschnitte sind zulässig.
 - Dachneigung**
 - Der Dachneigungswinkel muß zwischen 30 Grad und 60 Grad (alter Teilung) liegen.
 - Für Seitengebäude können hiervon Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebauliche Situation (ausreichende Belichtung und Besonnung der Grundstücke) dies erfordert.
 - Dachdeckung**
 - Bei der Dachdeckung sind nur Ziegel, Pfannen, Natur- und Kunstschiefer oder ähnliche kleinteilige Materialien mit matter, natur- oder dunkelfarbiger Oberfläche zu verwenden.
 - Firststrichung**
 - Die Firststrichung der öffentlichen Flächen aus sichtbaren Dächern muß parallel zur Straße verlaufen.
 - Traufbänne**
 - Traufen dürfen nur im Bereich einer Gebäudebreite (s. Ziffer 2.1) auf gleicher Höhe liegen.
 - Der Höhenversatz der traufen angrenzenden Gebäude muß mindestens 0,50 m betragen.
 - Ablagen der Außenverbrennung**
 - Anlagen der Außenverbrennung gem. § 15 HBO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Straße der Leistung des Verbrennen und auf der Straße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden, jedoch nicht an Türen und Türen. Sie müssen sich nach Größe, Material, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile nicht verdecken oder überschneiden. Für jeden gewerblichen Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
 - Unzulässig sind:
 - Größflächenverbrennung
 - Verbrennanlagen mit wechselndem u. bewegtem Licht
 - Lichtverbrennung in grellen Farben (Richtlinien der Gesellschaft für Ordnung in der Außenverbrennung).

- Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften** (soll) in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,40 m, bei Einzelschildern 0,60 m nicht überschreiten. Auslegerschilder und Transparente dürfen bis 1,00 m vor die Gebäudefront ragen, müssen jedoch 0,70 m hinter der Fahrbahnkante liegen, ihre Unterkante soll mindestens 3,00 m höher als der Gehsteig sein. Sie müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung anpassen und sind nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten.
- Plakattafeln** sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur an den von der Stadt Wiesbaden festgelegten Stellen zulässig.
- Außenbeleuchtung**
 - Falls keine Gemeinschaftsantenne für den jeweiligen Block errichtet wird, ist je Haus nur eine Außenleuchte zulässig.
- Einfriedigungen**
 - Als Einfriedigungen sind nur Zäune aus Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmen können (bis zu einer Höhe von 2,50 m) zugelassen werden, wo sie dem Schallschutz dienen.
- Hinweise**
 - Einspielplätze** (§ 67 HBO)
 - Bei der Errichtung von Neu- oder Ersatzbauten und bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen und bei bestehenden Gebäuden ist ausreichende Stellplätze für Kraftfahrzeuge entsprechend der Ortsatzung über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen im Sanierungsgebiet Bergkirche nachzuweisen.
 - Private Kinderspielflächen** (§ 74 HBO)
 - Bei der Errichtung von Neu- oder Ersatzbauten, bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen und bei bestehenden Gebäuden ist ausreichender Spielplatz für Kinder nachzuweisen.
 - Soweit die Herstellung des Kinderspielflaches auf dem Grundstück nicht durchführbar ist, müssen die herstellungspflichtigen ihre Pflichten durch Nachweis eines entsprechenden Flächenanteils an dem in Block 14 geplanten Gemeinschaftskinderspielflache nachkommen. Der Nachweis von Flächenanteilen an dem Gemeinschaftsspielflache soll durch Erwerb eines dinglichen Rechtes an dem Grundstück des Kinderspielflaches erfolgen.
 - Heilquellenschutzgebiet**
 - Das Planungsgebiet liegt in der Mittelzone des Schutzgebietes für die städtisch anerkannten Mineral- und Thermalquellen der Stadt Wiesbaden.
 - Für die Bauarbeiten im Heilquellenschutzgebiet sind besonders zu beachten:
 - Die "Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete" vom Februar 1978
 - Die "Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung - VAW)" vom 23. März 1962 (GVBl. I Nr. 5, S. 74)
 - Die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassereinzugsgebieten", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e. V. Köln, (Rt St Mag, Ausgabe 1962) soweit sie sinnergemäß anwendbar sind.
 - Für jedes konkrete Bauvorhaben im Planungsbereich ist festzustellen, ob die beabsichtigte Maßnahme eine Gefährdungsmöglichkeit für die städtisch anerkannten Wiesbadener Mineral- und Thermalquellen darstellt. Hierfür ist jeweils das Hessische Landesamt für Bodenforschung und das Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden zu hören.
 - Der Entwurf der Entwässerungsanlage jeder einzelnen Maßnahme ist dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden zur Prüfung vorzulegen.
 - Geländeschnitte**
 - Die in der Planzeichnung eingetragenen Geländeschnitte (SA, SB etc.) bestimmen die Lage der als Anlage zur Begründung beigefügten Geländeschnitte. Die Schnittzeichnungen stellen eine Orientierungshilfe über die örtlichen Geländeverhältnisse und für den Vollzug der Bauleitplanung dar.

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden den 20.12.1984
Stadtplanungsamt Tiefbauamt Bauaufsichtsamt Vermessungsamt
Lt. Bauleiter Lt. Bauleiter Bauleiter Vermessungsleiter

BÜRGERBETEILIGUNG:
Beteiligung der Bürger gemäß § 2a BauBauG in Form einer Bürgerversammlung am 5.2.1986

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundratsbescheid der Stadtverordnetenversammlung vom 5.7.1979 gem § 2 (1) BauBauG aufgestellt und am 31.7.1979 bekanntgemacht worden.
Der Vorwurf wurde am 10.11.1983 Nr. 412 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem § 2a (6) BauBauG nach öffentlicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 18.1.1985 bis 18.2.1985 einschließlich öffentlich ausgelegten Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden den 21.02.1985
Der Magistrat - Vermessungsamt i.A.
(LS) gez. Luft
Vermessungsleiter

ENGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG:
Gemäß § 2a (7) BauBauG wurden aufgrund von Änderungen gem § 2a (6) BauBauG Beteiligten der betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer in der Zeit vom 22.10.1985 bis 15.11.1985 und am 23.1.1986 durchgeführt.
Wiesbaden den 7.8.1986
Der Magistrat - Vermessungsamt i.A.
(LS) gez. Luft
Vermessungsleiter

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauBauG in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.9.1986 Nr. 1052 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden den 5.11.1986
Der Magistrat
(LS) gez. Exner
Oberbürgermeister

GENEHMIGT
durch Urteil VC 11/144/75-6/87
Wiesbaden den 17. März 1987
Der Hessische Minister des Innern
Im Auftrag
gez. Raabe
Raabe

BETRIITTSBESCHLUSS
Der Auftrag des Hess. Ministers des Innern vom 17. März 1987 wird befolgt.
Die Änderung bezieht sich auf eine Ergänzung des Textteiles unter Abschnitt C Hinweisse
Wiesbaden den 8.10.1987
Beschlüssen
Wiesbaden den 8.10.1987
Der Magistrat
Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH:
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauBauG am 19.11.1987 ortsüblich bekannt gemacht
Mit Wissenswerten dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan 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 20.11.1987
Der Magistrat - Vermessungsamt i.A.
Wiesbaden den 28.11.1986
Der Magistrat
K. Wallmann
(LS) gez. Dr. Wallmann
Bürgermeister

Übersichtsplan
Maßstab 1:2500

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN
BEBAUUNGSPLAN
An der Bergkirche -
Blöcke 18, 19 und 20
in Wiesbaden

Aufhebung bestehender Festsetzungen
Die Festsetzungen die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.
Dieser Plan ist eine Begründung beigefügt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 - (BGBl. S. 2256/367) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 ff) der Bauordnungsverordnung (BauNVO) und der Hess. Bauordnung vom 31. August 1976 (HBO).