



ZEICHENERKLÄRUNG	
nach der Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990	
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -	1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
MK Kerngebiet (Zweckbest. s. Textl. Festsetzung Ziff. I 1) § 7 BauNVO	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -	1.1 Das Kerngebiet MK1 dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.  In dem mit MK1 gekennzeichneten Bereich sind zulässig: 1) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude 2) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes 3) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe 4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 5) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter 6) sonstige Wohnungen
1,0 Grundflächenzahl, z.B. GRZ 1,0 0,7 Geschossflächenzahl, z.B. GFZ 0,7 VII Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Höchstgrenze z.B. VII IV zwingende Zahl der Vollgeschosse, z.B. IV Höhe baulicher Anlagen: OK <sub>max</sub> =153,0 max. Gebäudeoberkante über N. N. in Meter z.B. 157,0 m ü. N. N. OK <sub>max</sub> =162,0 max. Gebäudeoberkante über N. N. in Meter z.B. 162,0 m ü. N. N. OK <sub>max</sub> =122,1 max. Gebäudeunterkante über N. N. in Meter z.B. 122,1 m ü. N. N. TK <sub>max</sub> =126,5 min. Traufhöhe über N. N. in Meter z.B. 126,5 m ü. N. N. TK <sub>max</sub> =137,0 max. Traufhöhe über N. N. in Meter z.B. 137,0 m ü. N. N. FK <sub>max</sub> =146,7 max. Firsthöhe über N. N. in Meter z.B. 146,7 m ü. N. N.	1.2 In dem mit MK2 gekennzeichneten Bereich sind oberhalb des 1. OG (im 2. OG und höher) nur Wohnungen sowie Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) zulässig (§ 7 (4) 1 BauNVO bzw. § 1 (7) i. V. m. (9) BauNVO).
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	1.3 Die in den Kerngebieten MK1 und MK2 zulässigen Vergnügungstischen sowie die Tankstellen im Zusammenhang von Parkhäusern sind nach § 1 (5) BauNVO unzulässig. Die § 7 (3) Nr. 1 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen in Kerngebieten wird für die Kerngebiete MK1 und MK2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).
Baugrenze Baulinie g geschlossene Bauweise	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Hiervon abweichend wird die Brücke über die Schwalbacher Straße durch die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe bestimmt.
Flächen für den Gemeinbedarf Bibliothek	2.2 Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhen Bei notwendigen Treppenhäusern und Technikräumen sind größere Gebäudehöhen zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Grundfläche nicht mehr als 30 m <sup>2</sup> beträgt und die Höhe des Aufbaus nicht mehr als 3,0 m über OK <sub>max</sub> des dazugehörigen Baukörpers liegt.
5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Straßenverkehrsflächen Besondere Zweckbestimmung: Fußgänger Straßenbegrenzungslinie Ein-/Ausfahrt	3.1 Geschlossene Bauweise (g) Die Gebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen / Baulinien dargestellten bebaubaren Fläche ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit die Baulinien keine Abweichung erforderlich machen.
6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	3.2 Baugrenzen: An der Schwalbacher Straße kann das zweite Staffelgeschoss (OK <sub>max</sub> 151,1 m ü. N. N.) für Treppenhäuser bis auf 1,0 m Abstand zur Baulinie (Straßenseitige Gebäudekante) vorgezogen werden, wenn die Gesamtlänge des Vorsprungs nicht mehr als 35% dieser Fassadenlänge beträgt. Die max. Breite eines Treppenhauses darf 17,0 m nicht überschreiten.
7. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	3.3 Dachüberstände: Dachüberstände sind nur zulässig am obersten Geschoss. Ausgenommen davon ist das Technikgeschoss. Die Vorderkanten der Dachüberstände müssen mind. 1,0 m gegenüber der darunter liegenden Gebäudevorderkante zurückspringen.
private Grünflächen	4. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
8. Anpflanzungen von Bäumen und Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 + b BauGB	4.1 Stellplätze, Garagen, Parkhäuser und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Anpflanzung und Erhaltung eines heimischen standortgerechten Laubbaumes, Hochstamm, Stammumfang 25 - 30 cm	4.2 Zufahrten und Abfahrten zu Garagen, Parkhäusern und Tiefgaragen sind nur zulässig an im Bebauungsplan mit Ein-/Ausfahrt gekennzeichneten Stellen.
9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 9 Abs. 6 BauGB	4.3 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) werden in den Kerngebieten MK1 als Ausnahme zugelassen.
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
10. Sonstige Planzeichen	5.1 Es sind Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse anzubringen.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB beim schmalen Flächen	5.2 Um negative Auswirkungen auf die Avifauna durch Vogelschlag auszuschließen, sind die Fassaden zu gliedern. Eine durchgängige, spiegelnde Fassade ist aus Gründen des Artenschutzes nicht zulässig.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB	6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
FD Flachdach, ein Gefälle bis max. 5% ist zulässig SD Satteldach Stellung der Hauptgebäude Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen OPNV - Haltestelle	6.1 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Teilfläche des Flurstückes Nr. 125/2 (Parkhaus Dotzheimer Str. 8 - 9) dient zur Unterbringung einer Busstation für den OPNV. Die Festsetzung gilt nur für den erweiterten Erdgeschossbereich zwischen OK <sub>max</sub> = 122,1 m ü. N. N. und OK <sub>max</sub> = 128,0 m ü. N. N.

VERFAHRENSLEISTE	
AUSGEARBEITET	Dieser Bebauungsplan wurde vom Büro Werkstatt Architekten und Stadtplaner auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 26.06.2003 erarbeitet.
AUFGESTELLT	Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.10.2003 Nr. 380 gem. § 2(1) BauGB aufgestellt und am 16.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Wiesbaden, den 30.06.2004 Der Magistrat gez. Prof. Dr.-Ing. Pöts Stadttrat
BÜRGERBETEILIGUNG	Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 01.10.2003 statt. Wiesbaden, den 30.06.2004 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Ltd. Baudirektor
ZUR OFFENLAGE BESCHLOSSEN	Der Bebauungsplanentwurf vom 15.09.2003 ist durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.12.2003 Nr. 421 gem. § 3(2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Wiesbaden, den 06.07.2004 Der Magistrat gez. Prof. Dr.-Ing. Pöts Stadttrat
ÖFFENTLICH AUSGELEGT	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.01.2004 in den 'Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger' vom 16.01.2004 bis 16.02.2004 einschließlich öffentlich ausgelegt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 09.01.2004 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Wiesbaden, den 30.06.2004 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Ltd. Baudirektor
EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG	Den von Änderungen betroffenen Bürgern, sowie den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange, wurden nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.03.2004 in den Wiesbadener Tageszeitungen gemäß § 13(2) BauGB durch erneute öffentliche Auslegung vom 11.03.2004 bis zum 25.03.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Wiesbaden, den 30.06.2004 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Ltd. Baudirektor
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 1993, zuletzt geändert am 20.06.2002, von der Stadtverordnetenversammlung am 23.06.2003 unter Nr. 322 als Satzung beschlossen. Wiesbaden, den 02.07.2004 Der Magistrat gez. Döhl Oberbürgermeister
RECHTSVERBINDLICH	Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde gem. § 10 (3) BauGB am 29.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 29.06.2004 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav-Streamann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Wiesbaden, den 30.06.2004 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Ltd. Baudirektor



**WIESBADEN**  
LANDESHAUPTSTADT

**Bebauungsplanentwurf**

**Luisenstraße / Schwalbacher Straße**

im

**Ortsbereich Wiesbaden-Mitte**

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt.

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) und der Hess. Bauordnung (HBO) 2002.

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

