ZEICHENERKLÄRUNG

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- SO — Sondergebiet z.B.
- WR — Reine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0.35 — Grundflächenzahl z.B. GRZ 0.35
- GFZ 0.7 — Geschoßflächenzahl z.B. GFZ 0.7
- II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B. II

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise
- Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise (siehe Textteil)

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTL. UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung
  z.B. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Fläche nach § 9 (1) 9

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Feldweg
- Öffentliche Parkfläche

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG, ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen
- z.B. Elektrizität
- z.B. Gas

7. GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen mit Zweckbestimmung

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen u. Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung v. Bäumen

9. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STADTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- vorhandene Gebäude
- Geplante Gebäude (Ausmaß unverbindlich)
- Gebäudeeinrichtung (unterirdisch)
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Straßenbegleitgrün
- P — Parkfläche (topographischer Hinweis innerhalb der Bauflächen)
- TG — Tiefgarage

Übersichtsplan

TEXTTEIL

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bausetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB))

Das Sondergebiet für öffentliche und private Verwaltungen dient vorwiegend der Unterbringung des tertiären Gewerbes (Dienstleistungsbetriebe)

1.1 Zulässig sind:

a.) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;

b.) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und für durch ähnliche Aufgaben mit den Betrieb verbundene Personen.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a.) nicht störende Gewerbebetriebe in geschlossenen baulichen Anlagen, die den Charakter dieses Sondergebietes nicht beeinträchtigen;

b.) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

c.) bauliche Anlagen für soziale Zwecke.

2. Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (6) BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

In den Sondergebieten für öffentliche und private Verwaltungen kann im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme bis zu einer Erhöhung um 2 Geschosse zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücke Abraham-Lincoln-Straße 1 – 3 und 16 – 18.

2.2 Geschoßhöhen

Bei der Berechnung der zulässigen Geschoßflächenzahl bleiben größere Geschoßhöhen als 3,50 m außer Betracht, soweit dies ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist.

3. Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) können Gebäude als Hausgruppe mit einer Länge von über 50 m errichtet werden

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB))

4.1 Pflegemaßnahmen

Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen sind zu 60 % mit Bäumen und Sträuchern und zu 40 % mit Extensivrasen/Hochstaudenflur zu begrünen.

Bäume und Sträucher sind wie folgt zu pflanzen:

pro 150 qm ein Baum (Stammumfang 18 – 20 cm) der Arten wie

Feldahorn	–	Acer campestre
Hainbuche	–	Carpinus betulus
Vogelkirsche	–	Prunus avium
Stieleiche	–	Quercus robur
Vogelbeere	–	Sorbus aucuparia
Winterlinde	–	Tilia cordata

pro qm ein Strauch der Arten wie

Sommerflieder	–	Buddleia davidii
Hartriegel	–	Cornus sanguinea
Hasel	–	Corylus avellana
Weißdorn	–	Crataegus oxyacantha
Liguster	–	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Heckenkirsche	–	Lonicera xylosteum
Schlehe	–	Prunus spinosa
Salweide	–	Salix caprea
Holunder	–	Sambucus nigra
Rolliger Schneeball	–	Viburnum lantana

4.2 Schutzmaßnahmen

Auf allen Freiflächen ist die Anwendung von Pestiziden untersagt.

5. Stellplatzflächen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Errichtung von Stellplätzen, die durch die Erweiterung bestehender Gebäude notwendig werden, sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. auf vorhandenen Stellplatzflächen die außerhalb der Baugrenzen liegen, zulässig, z. B. als Tiefgarage oder Parkdeck. Zusätzliche Freiflächen dürfen nicht in Anspruch genommen werden.

Die Flächen von dadurch entstehenden überdachten Stellplätzen bleiben bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung unberücksichtigt (§ 21 a (3) und (4) BauNVO).

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

Die festgesetzten Flächen zur "Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

8. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

nach § 9 (4) BauGB und § 118 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan von 26.01.1977.

Die nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke unterliegen folgenden Bedingungen:

1. Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind je angefangener 100,00 qm Grundstücksfreiflächen mindestens 1 Laubbaum – groß- oder kleinkronig –, mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

2. Es sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mindestens zu 15 % in der Weise zu begrünen, daß je 1 qm der zu begrünenden Fläche ein Strauch zu pflanzen und dauernd zu unterhalten ist. Es sind vorrangig Sträucher und standortgerechte, heimische Arten auszuwählen. Die Bepflanzung soll unter den Gesichtspunkten "Lärm- und Sichtschutz, Gliederung und Abschirmung der Pkw-Stellplätze, Eingrünung von Mülltonnenplätzen, Grüngestaltung des Straßenraumes" erfolgen.

3. Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe und Sträucher über 2,00 m Höhe sind zu erhalten, soweit der Zustand von Bäumen und Sträuchern keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet.

4. Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen Bäume und Sträucher anzupflanzen, die den Umfang wert der zu entfernenden Bäume und Sträucher entsprechen. Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert.

5. In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

6. Flachdachbegrünung

Alle Flachdächer neu zu errichtender Gebäude sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Gesamtaufbauhöhe für Drainschicht/Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht beträgt 10 cm.

Geeignete Pflanzen zur Begrünung sind u. a. Sedum- und Sempervivum-Arten, Nepeta, Salvia und Hedera-Arten, darüber hinaus Grasgesellschaften.

7. Vertikalbegrünung

Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist je 20 qm fensterlose Gebäudefläche 1 Stück Selbstklimmer wie Parthenocissus-Arten (wilder Wein) oder 3 Stück Hedera helix (Efeu) zu pflanzen.

An Rankgerüsten:

Aristolichia durior (Pfeifenwinde)
Clematis-Arten
Lonicera-Arten
Polygonum aubertii (Schlingenknöterich)

8. Befestigung von Grundstücksfreiflächen

Die Befestigungen von Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist (§ 10 Abs. 1 HBO). Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht. Folgende Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke):

- PKW-Stellplätze
- Garagenzufahrten
- öffentliche Wege, soweit nicht straßenbegleitende Bürgersteige
- Wege innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Schulhof und Kindergartenfreifläche
- Wäschetrockenplätze

9. Stellplätze und Abfallbehälter

Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen u. a.) und geeigneten immergrünen Pflanzen (z. B. Liguster, Mahonie, Efeu) ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraumtonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

C. Hinweise

1. Schutz gegen Fluglärm

Im Hinblick auf die Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim wird den Bauherren vorsorglich empfohlen, schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim. Wird die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse überschritten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

3. Meldungen von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich den Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 6200 Wiesbaden, zu melden.

4. Die Vorschriften der Anlage zu § 11 Abs. 1 der "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 sind zu beachten.

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden den 4.1.1991
Vermessungsamt
Vermessungsdirektor
Dezernat VIII
Stadtrat

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.09.1985 Nr 263 gem. § 2 (1) BauGB aufgestellt und am 24.10.1985 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Vorentwurf wurde am 17.03.1988 Nr 151 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen
Wiesbaden den 22.01.1992
Der Magistrat
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.01.1991 in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung, Mainzer Anzeigen vom 11.02.1991 bis 11.03.1991 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 6.05.1988 beteiligt und am 25.01.1991 von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden, den 20.01.1992
Der Magistrat – Vermessungsamt
i.A.
Vermessungsdirektor

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNGEN
Gemäß §§ 3 (3) und 13 (1) BauGB wurden aufgrund von Änderungen zwei eingeschränkte Beteiligungen der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.06.1991 bis 17.06.1991 und in der Zeit vom 09.09.1991 bis 24.09.1991 durchgeführt.
Wiesbaden den 20.01.1992
Der Magistrat – Vermessungsamt
i.A.
Vermessungsdirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 01.04.1992 Nr 166 als Satzung beschlossen
Wiesbaden den 12.05.1992
Der Magistrat
L.S. gez. Exner
Oberbürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Erlaß vom 18.08.1992 – VIII 61-61 d 04/15-10/92 –
Hessisches Ministerium für Landesentwicklung Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz
im Auftrag
L.S. gez. Raabe

RECHTSVERBINDLICH
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 22.09.1992 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 23.03.1992 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav-Stresemann-Ring 16 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Wiesbaden den 22.09.1992
Der Magistrat – Vermessungsamt
im Auftrag
L.S. gez. Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

~~ENTWURF~~

"Berliner Straße 2. Änderung"

in Wiesbaden

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hess. Bauordnung

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die Festsetzungen die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flucht-linien- und Bebauungsplänen bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.