

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN
BEBAUUNGSPLAN

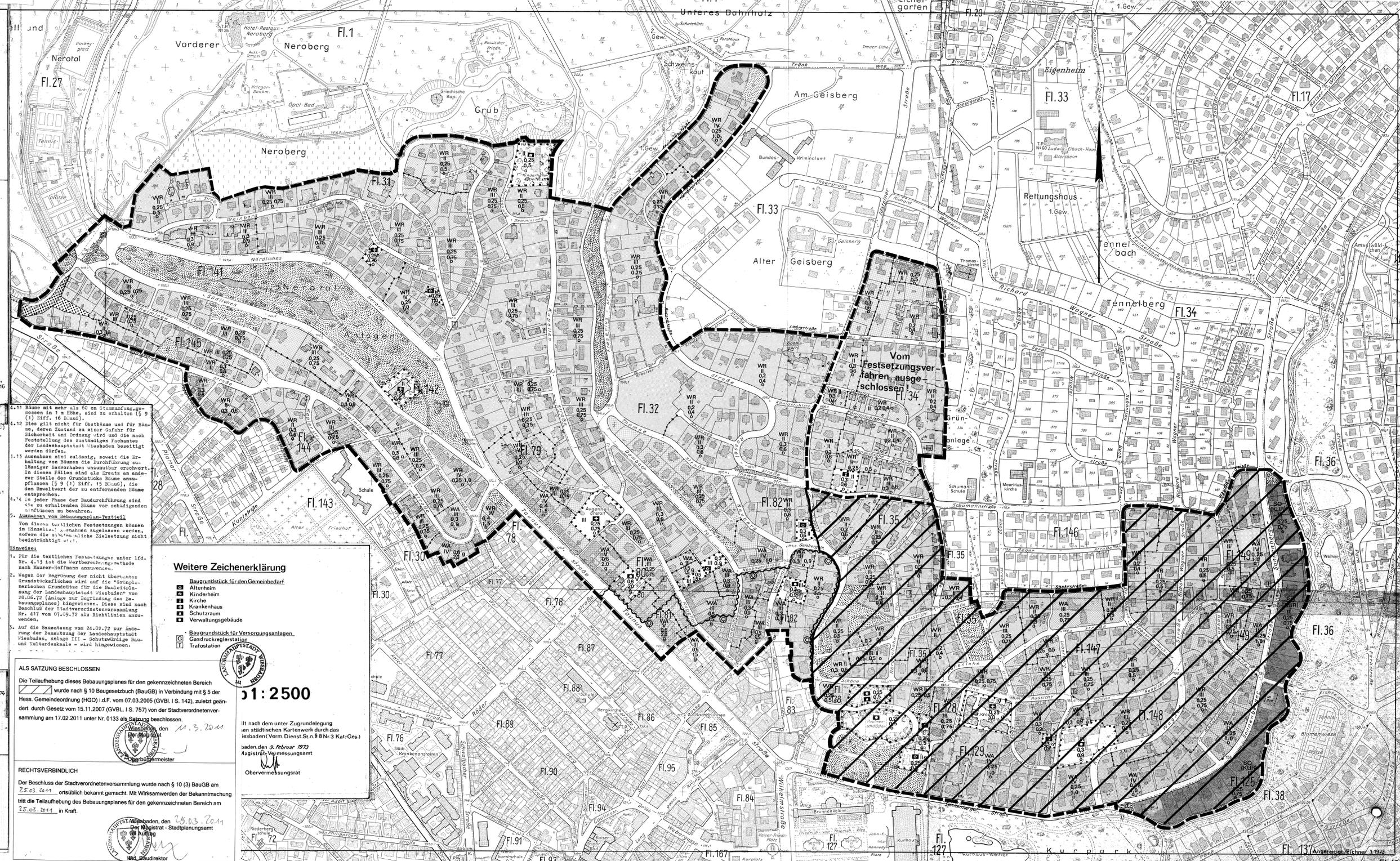
„Nerotal / Dambachtal / Richard-Wagner-Straße“
in Wiesbaden

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 – BBauG – (BGBl. I S. 341)
und der Bauzonierungsverordnung vom 26. November 1968

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSLINIEN	13. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN	15. WEITERE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
WS Kleinstiedlungsgebiet	5.1 Autobahnen oder autobahnähnliche Straßen	13.1 Flächen für Stellplätze	15.1 Gemeindegrenze
WR Reines Wohngebiet	5.2 Straßenoberfläche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen	13.2 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	15.2 Flurgrenze
WA Allgemeines Wohngebiet	5.3 Straßenscheidelinie oder örtliche Hauptverkehrsstraßen	13.3 Flächen für Garagen	15.3 Eigentums- und Flurstücksgrenze
WR III Überwiegend Einfamilienhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 1) BBauG	5.4 Straßenscheidelinie oder örtliche Hauptverkehrsstraßen	13.4 Flächen für Gemeinschaftsgaragen	15.4 Mauer
WR III 1 Wohngebiete mit nicht mehr als 2 Wohnraum (§ 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 Bauzonierungs-VO)	5.5 Straßenscheidelinie oder örtliche Hauptverkehrsstraßen	13.5 Flächen für besondere bauliche Anlagen	15.5 Zaun
MD Dorfgebiet	6. VERKEHRSLINIEN	13.6 Mit Geb., Fahr- und Leihgeräten zu belastende Flächen (z.B. Sportplätze)	15.6 Bordsteine usw.
MI Mischgebiet	6.1 Straßenverkehrsflächen	13.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Muffens für Bauhaltung innerhalb eines Baugebietes	15.7 Vorhandene Gebäude, z.B. 3geschossig
MK Kerngebiet	6.2 Öffentliche Parkflächen	13.8 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	15.8 Geplante Gebäude (wenn unvollständig mit Hauptnutzung bestanden)
GE Gewerbegebiet	6.3 Baumstreifen	13.9 Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	15.9 Arkade, offene Halle, Durchfahrt
GI Industriegebiet	6.4 Straßenbegrenzungslinie, Straßenverkehrsflächen, Straßenbegleitgrün	13.10 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	15.10 Schräg
SW Wochenendwohngebiet	7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN	14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15.11 E.G. = 2100
SO (ZWECK) Sondergebiet	7.1 Baugebiete für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung von Abwasser oder festen Abfallstoffen	14.1 Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen	15.12 Höhenlage der anfallenden Verkehrsflächen über NN (z.B. 2100)
	7.2 Baugebiete für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung von Abwasser oder festen Abfallstoffen	14.2 Naturschutzgebiet	15.13 Höhenlage der anfallenden Verkehrsflächen über NN (z.B. 2100)
	7.3 Baugebiete für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung von Abwasser oder festen Abfallstoffen	14.3 Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen	15.14 Bepflanzung mit Bäumen u. Sträuchern
	7.4 Baugebiete für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung von Abwasser oder festen Abfallstoffen		

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	9. GRÜNFLÄCHEN	10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRÄUMLUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÜTZEN	12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
III Zahl der Vollgeschosse (Z) Höchstgrenze z. B. III	9.1 Grünflächen mit Zweckbestimmung	10.1 Wasserflächen, Hüfen usw.	11.1 Flächen für Aufschüttungen	12.1 Flächen für die Landwirtschaft
GRZ 03 Grundflächenzahl z. B. GRZ 0,3	9.2 Grünflächen mit Zweckbestimmung	10.2 Flächen für Wasserwirtschaft	11.2 Flächen für Abräumungen oder für die Gewinnung von Bodenschützen	12.2 Flächen für die Forstwirtschaft
GFZ 0,6 Geschosflächenzahl z. B. GFZ 0,6				
BMZ 0,7 Baumstammzahl z. B. BMZ 0,7				
BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN				
o offene Bauweise				
g geschlossene Bauweise				
h gruppenmäßige Bauweise				
Δ Einzel- und Doppeltürer zulässig				
Δ Nur Hausgruppen zulässig				
Δ Baugrenze				
BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN				
ZWECK Baugebiet für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung				



Bebauungsplan – Textteil

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1a BauG)
1.1 Gemäß § 1 (4) u. § 4 (3) BauG sind im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise nicht zulässig:
a) Gartenbaubetriebe
b) Anlagen für Kleintierhaltung
1.2 In Sondergebiet Kur sind zulässig:
1.2.1 Einrichtungen für die Kur (z.B. Sanatorien, Hotels)
1.2.2 Wohngebäude, soweit sie in Zusammenhang mit der Kur stehen oder auf Grundstücken errichtet werden sollen, die wegen ihrer Größe oder ihres Bauzustandes nicht für die unter 1.2.1 aufgeführten Einrichtungen geeignet sind.
Vorhandene Wohngebäude können in bisherigen Sinne weitergenutzt werden.
1.2.3 Sonstige Bauvorhaben – z.B. Parkhäuser, soweit sie der Kur dienen – und ausnahmsweise die unter § 3 (3) BauG genannten baulichen Anlagen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1a BauG u. § 17 (5) BauGVO)
In Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse und von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird und städtebauliche Gründe es rechtfertigen.
3. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 (1) Ziff. 1a sowie Ziff. 12 BauG u. §§ 12 u. 21a BauGVO)
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die Bestimmungen des § 21a (1) und § 21a (3) BauGVO als Ausnahmen zulässig.
4. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 15 u. 16 BauG)
4.1 Baugebiete, für die eine offene Bauweise festgesetzt ist, unterliegen folgenden Bestimmungen:

4.11 Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1,3 m Höhe, sind zu erhalten (§ 9 (1) Ziff. 16 BauG).
4.12 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.
4.13 Ausnahme sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung städtebaulicher Vorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen sind als Ersatz an anderer Stelle des Grundstücks Bäume anzupflanzen (§ 9 (1) Ziff. 15 BauG), die den Umweltwert der zu entfernenden Bäume entsprechen.
4.14 In jeder Phase der Bauführung sind 4% zu erhaltende Bäume vor schädigenden Einwirkungen zu bewahren.
5. Ausnahmen von Bebauungsplan-Textteil
Von diesen textlichen Festsetzungen können in Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung nicht beeinträchtigt wird.

Weitere Zeichenerklärung

Baugrundstück für den Gemeinbedarf	Baugrundstück für Versorgungsanlagen
Altenteil	Gasdruckregistrierung
Kinderheim	Trafostation
Kirche	
Krankenhaus	
Schutzraum	
Verwaltungsgebäude	

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Die Teilauflage dieses Bebauungsplanes für den gekennzeichneten Bereich wurde nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757) von der Stadtverordnetenversammlung am 17.02.2011 unter Nr. 0133 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden, den 11.3.2011
Der Magistrat
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am 25.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt die Teilauflage des Bebauungsplanes für den gekennzeichneten Bereich am 25.03.2011 in Kraft.
Wiesbaden, den 25.03.2011
Der Magistrat
Stadtplatzamtsamt
Vermessungsdezernat

AUSGEBEITET:
Wiesbaden, den 2. August 1976
Stadtplatzamt Tiefbauamt
Bauamtsdirektor Tiefbauamt
Bauamtsdirektor Tiefbauamt
Bauamtsdirektor Tiefbauamt
Vermessungsdezernat

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 7. September 1972 Nr. 413 in der Zeit vom 30. Dez. 1974 bis einschließlich 30. Januar 1975 öffentlich ausgestellt worden.
Wiesbaden, den 15. Februar 1973
Der Magistrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 2 (6) BauGVO nach amtlicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen am 08. Dezember 1975 in der Zeit vom 30. Dez. 1974 bis einschließlich 30. Januar 1975 öffentlich ausgestellt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, werden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.
Wiesbaden, den 31. Januar 1975
Der Magistrat
Vermessungsdezernat

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 Nr. 100) durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16. Juni 1975 Nr. 333 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden, den 16. Juni 1975
Der Magistrat
Oberbürgermeister

GENEHMIGT:
Der genehmigte Bebauungsplan mit Erlaubnis vom 6. NOV. 1975 -VA 1-614/975-1/25
Wiesbaden, den 6. NOV. 1975
DER HESSISCHE MINISTER DES INNEREN
Wiesbaden, den 9. Januar 1976
Der Magistrat
Vermessungsdezernat

RECHTSVERBINDLICH:
Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung wird vom 8. Dezember 1975 bis 30. Januar 1976 öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden gemäß § 12 BauGB in den Wiesbadener Tageszeitungen am 08. Dezember 1975 ortsüblich bekannt gemacht.
Nach Ablauf der angegebenen Auslegungfrist ist der Bebauungsplan ab 2. Januar 1976 rechtsverbindlich.
Wiesbaden, den 25.03.2011
Der Magistrat
Stadtplatzamtsamt
Vermessungsdezernat

