

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes 'Oberhalb des Hopfengartens'
in Wiesbaden-Auringen

1. Geltungsbereich (Para. 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz - BBauB in
der Fassung vom 18. August 1976)

Nordwestgrenze des Flurstückes 67, Flur 2 (Straße Alt Auringen)
Nordwestgrenze des Flurstückes 3, Flur 2, entlang der Nordwest-
grenze des Flurstückes 1, Flur 2, Nordwestgrenze des Flur-
stückes 5, Flur 2, entlang der Nordwest- und Nordgrenze des
Flurstückes 16, Flur 2, das Flurstück 73, Flur 4, schneidend,
bis zur Südwestgrenze des Flurstückes 74, Flur 4, entlang
der Südwestgrenze des Flurstückes 74, Flur 4, Nordgrenze des
Flurstückes 79, Flur 4, bis zum südöstlichen Grenzpunkt des
Flurstückes 75/1, Flur 4, das Flurstück 79, Flur 4, schnei-
dend bis zum nordöstlichen Grenzpunkt der Wegekehre des Flur-
stückes 83, Flur 4, entlang der Nordostgrenze des Flurstückes
83, Flur 4, in Verlängerung das Flurstück 95, Flur 4 (Brem-
thaler Weg) kreuzend, entlang der Südostgrenze des Flurstückes
95, Flur 4, und der Südostgrenze des Flurstückes 27, Flur 1
(Schloßgasse), die Straße Alt Auringen überquerend bis zum
westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 219/3, Flur 1, entlang
der Westgrenze des Flurstückes 219/3, Flur 1, und der Süd-
westgrenze des Flurstückes 219/2, Flur 1, entlang der West-,
Süd- und Südwestgrenze des Flurstückes 67; Flur 2 (Straße
Alt Auringen).

2. Allgemeines

Im Flächennutzungsplan der ehemals selbständigen Gemeinde
Auringen aus dem Jahre 1973 ist der Planungsbereich 'Ober-
halb des Hopfengartens' als Baugebiet vorgesehen. Damit
war der Bereich des jetzt aufzustellenden Bebauungsplanes
für eine bauliche Nutzung bestimmt. Hiervon hat sich auch
die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt
Wiesbaden leiten lassen, als sie am 27.10.1977 beschloß,
den Planungsbereich 'Oberhalb des Hopfengartens' als eines
der fünfzehn neuen Baugebiets auszuweisen.

Der Bebauungsplan 'Oberhalb des Hopfengartens' enthält einen nach dem Hess. Naturschutzgesetz notwendigen Landschaftsplan, dessen Inhalte im Plan- und Textteil Aufnahme finden. Durch die Aufnahme der landschaftsplanerischen Faktoren handelt es sich hier um einen Bebauungsplan, der die Gesamtproblematik dieses zu beplanenden Raumausschnittes erfaßt und berücksichtigt.

Der Bebauungsplan paßt sich hinsichtlich der Ausnutzung und Geschößzahl der bereits vorhandenen Bebauung an. Durch grünordnerische Festsetzungen soll die Einbindung und der Übergang zur Erholungslandschaft gesichert werden. Innerhalb des Baugebietes wird eine hohe Wohnqualität angestrebt. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplantextteil umfangreiche Festsetzungen, die die Abpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen regeln.

Am 20.12.1978 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Oberhalb des Hopfengartens' beschlossen. Die nach Para. 2 a Abs. 2 BBauG vorgesehene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung fand am 28.08.1980 statt. Am 06.07.1981 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 14.05.1982 bis einschließlich 14.06.1982 öffentlich aus. Nach der Offenlage wurde der Plan um Festsetzungen der Landschaftsplanung ergänzt. Ferner wurde das Erschließungsstraßensystem überplant und der Geltungsbereich nach Norden hin erweitert. Deshalb bedarf es einer nochmaligen öffentlichen Auslegung.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Bedarf und Auswahl des Planungsgebietes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um weiteres Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser auszuweisen. Das Planungsgebiet 'Oberhalb des Hopfengartens' bietet sich für eine Bebauung an, um die Ortsrandbebauung an dieser Stelle abzurunden. Um den Eingriff in die Landschaft schonend zu gestalten, soll das Gebiet aufgelockert bebaut werden, d. h. es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hierbei ist es wichtig, einen städtebaulich befriedigenden Übergang zur vorhandenen Bebauung zu finden. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes 'Oberhalb des Hopfengartens' kann dieser Übergang harmonisch gestaltet werden, da die südlich vorhandene Bebauung ebenfalls aufgelockert ist.

Die verkehrsmäßige Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt durch die Anbindung an die Straßen Alt Auringen, Höhenweg, Schloßgasse, Guldenweg und Im Hopfengarten. Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen orientiert sich an den Erfordernissen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

3.2 Landschaft (Analyse und Bewertung)

Die heutige Nutzungsstruktur im Wechsel von Ackerbau, Gärten und Obstwiesen ist vorteilhaft, da die Böden eine starke Erosionsneigung besitzen. Dauerhafter Pflanzenwuchs durch Obstwiesen und Hecken mindert die Erosion. Die Bodengüte für die Landwirtschaft liegt mehr im mittleren Bereich, da die Nährstoffversorgung nicht optimal ist. Klimatisch ist die Einheit bereits deutlich dem Taunusvorland zuzuordnen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8 und 9 Grad Celsius, die Niederschläge bei 700mm. In der Wuchsklima-Gliederung von Hessen ist das Planungsgebiet der Wärmestufe 8 = mild zugeordnet. Die Wärmesummenstufen reichen von 1 = kalt bis 11 = sehr warm. Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind durch die vorgesehene Bebauung nicht zu erwarten. Der bislang ungehinderte Kaltluftfluß in den Tälern wird nicht berührt, der Verlust an kaltluftproduzierender Fläche ist gering.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit durch private Gärten, Streuobstwiesen, Extensivweiden und intensiven Getreidefeldbau genutzt. Die angrenzende Nutzung erfolgt durch Ackerbau, Hausgärten und Friedhof.

Die bereits bestehende Baufläche wird durch die Streuobstwiesen gut von der freien Feldflur abgeschirmt und fügt sich daher harmonisch in die Landschaft ein.

Bei den vorhandenen Obstbäumen handelt es sich überwiegend um Hochstamm-Kernobst (in der Hauptsache Äpfel, wenige Birnen). Etwa ein Drittel nimmt Steinobst (Zwetsche, Hochstamm) ein. Letzteres befindet sich mit wenigen Ausnahmen in einem wesentlich besseren Pflege- und Gesundheitszustand als das Kernobst, das durch unterlassene Schnittmaßnahmen vielfach vorzeitig vergreist ist und erhebliche Schadstellen aufweist. Im Gegensatz zu seiner in obstbaulicher Hinsicht schlechten Bonität läßt sich

jedoch seine ökologische Qualität als besonders vorteilhaft ansehen. Sie zeichnet sich dadurch aus, daß die vielfach vorhandenen, oft Spechtlöcher enthaltenden Hohlstellen in Ästen und Stämmen zahlreichen, heute zum Teil bereits selten gewordenen Tieren als Brutstätte und Unterschlupf dienen können. Neben Spechten kommen verschiedene Vögel wie Meisen, Kleiber, Fliegenschnäpper aber auch Baumläufer, Wiedehopf, Wendehals und Steinkauz vor, deren Bestand gefährdet ist, im Raum Wiesbaden jedoch nachgewiesen werden konnte. Derartige Baumhöhlen stellen auch wichtige Lebensräume für einige Säugetiere, z. B. Bilche (Siebenschläfer, Gartenschläfer, Haselmaus) sowie die vom Aussterben bedrohten Fledermäuse dar.

Das Vorhandensein einer Mindestanzahl ungepflegter Obstbäume dürfte sich vorteilhaft auf die angrenzende Landwirtschaft, Garten- und Obstbau auswirken, da sie durch Förderung zahlreicher nützlicher Tiere (u. a. blattlausvertilgender Insekten wie Marienkäfer und Florfliege) zur sogenannten biologischen Schädlingsbekämpfung beitragen. Auch die gut gepflegten Obstbäume wie sie im Raum Auringen noch verhältnismäßig zahlreich vorhanden sind, erfüllen z. B. als Bienenweide und nicht zuletzt als Ansitz für wühlmausvertilgende Greifvögel eine wichtige Funktion im Naturhaushalt.

Soweit sich die Hochstammobstbäume auf den für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes befinden, sollten diese aus den oben genannten Gründen möglichst nicht entfernt werden. Dies gilt besonders für die als öffentliche Grünfläche eing geplante Parzelle, die sich inselartig innerhalb der Neubauzone befindet und einen größeren Bestand älterer Obstbäume aufweist. Man sollte hier in Erwägung ziehen, eventuell überalterte Exemplare, die ein Sicherheitsrisiko darstellen, nicht gänzlich zu entfernen, sondern nur soweit wie unbedingt nötig zu entlasten, z. B. auf halbe Stammhöhe zurückzuschneiden. Verbleibende Stümpfe können frei bleiben oder auch mit Efeu begrünt werden. Hohle und modernde Baumstümpfe stellen wertvolle Lebensräume für zahlreiche nützliche und schützenswerte Tiere (z. B. Kröten, Igel, Spitzmäuse, Rotkehlchen) dar. Auch bietet sich an, Bäume wie auch Stubben, als nützliche Bestandteile in die öffentliche Grünfläche zu integrieren.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sind Landschaftsaufnahme und -analyse Grundlage der landschaftsplanerischen Belange. Nach dem Erlass des HMDI und des HMLULF vom 12.10.1982 ist nicht stets ein formeller Landschaftsplan erforderlich. Die nach Para. 4 Abs. 1 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) aufzustellenden Landschaftspläne entfalten für sich noch keine unmittelbaren Bindungswirkungen, sondern erst, wenn sie als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen worden sind (Para. 4 Abs. 2 HENatG). Die Landschaftspläne können nur insoweit Inhalt der Bauleitpläne werden, als sie im Bundesbaugesetz als Darstellungen (Para. 5 Abs. 2 BBauG) oder als Festsetzungen (Para. 9 Abs. 1 BBauG) vorgesehen sind. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf vom 15.03.1988 enthält daher einen landschaftsplanerischen Bestandteil mit landschaftspflegerischen Maßnahmen.

3.3 Planungsziel

3.3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden sieht sich gezwungen, dem zunehmenden Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen. Dies kann aber nicht in der Weise geschehen, daß Wohnraum unmittelbar zur Verfügung gestellt wird. Von einer Gemeinde können nur die Rahmenbedingungen für eine zufriedenstellende Lösung des Problems geschaffen werden. Es bietet sich an, Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, ein eigenes Haus zu errichten. Dem steht aber entgegen, daß das Angebot an baureifen Grundstücken die Nachfrage nicht decken kann. Die Landeshauptstadt Wiesbaden weist deshalb Baugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Mit dieser Entscheidung soll auch das Ziel verfolgt werden, die Eigentumsquote zu erhöhen und ortsansässigen Bewohnern in ihren Orten bauliche Aktivitäten zu gestatten.

Bei der Ausweisung eines neuen Baugebietes gilt es abzuwägen zwischen den Interessen der baulichen Entwicklung einerseits und den berechtigten Interessen der Natur- und Landschaftspflege andererseits. Um in diesem Abwägungsvorgang die zuletzt genannten Belange hinreichend zu berücksichtigen, wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt.

3.3.2 Landschaftliche Zielsetzung

Das für die Bebauung vorgesehene Plangebiet wird landwirtschaftlich als Streuobstbau und als Fläche für Ackerbau genutzt. Daneben sind einige kleingärtnerische Nutzungen dazwischen gelagert. Auf den Hangflächen soll die zwischen den Straßenzügen 'Alt Auringen' und 'Im Hopfengarten' begonnene Bautätigkeit ihren Abschluß finden. An den zukünftigen Ortsrand schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an. Sie liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, um eine Baugebiets-erweiterung auch aus dieser Sicht für die Zukunft auszuschließen.

Für die Wohnbebauung besitzt der nach Nordosten und Osten exponierte Hang einen hohen Wert, der durch landschaftspflegerische und landschaftsgestaltende Maßnahmen erhalten und gesteigert werden kann.

Im Hinblick auf die vorhandenen Landschaftsstrukturen ergeben sich folgende wesentliche

Ziele:

- a) Zur Minimierung der auf die freie Landschaft des Aubachtales optisch nachteilig wirkenden Bebauung sollen die durch das Baugebiet verlaufenden Planstraßen alleesartig aber auf Privatgelände, bepflanzt werden. Dabei entstehen landschaftsästhetisch wichtige Räume, Beziehungen und Wirkungen.

- b) Als wesentlicher Landschaftsbestandteil zwischen Planstraße 3276 und 3277 und dem nördlich verlaufenden Feldweg stellt sich der horizontal verlaufende Obsthang mit markanten Einzelexemplaren dar.

Im Interesse einer naturnahen Einbindung der zukünftigen Siedlung und als wirksamer Beitrag zum Abbau der auf das Aubachtal und auf die weiter entfernten Aussichtspunkte wirkenden baulichen Nachteile soll ein Teil des Obsthanges durch die Ausweisung als 'öffentliche Grünfläche' gesichert werden. Die Grünfläche erstreckt sich bandartig von Nord nach Süd, um weitestgehend Grünfunktion zu erfüllen.

Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche für eine kleingärtnerische Nutzung am Südrand des Planungsbereiches werden die vorhandenen Freiflächen gesichert und eine optimale Durchgrünung innerhalb der bestehenden Siedlung erzielt.

- d) Zur Realisierung der Bepflanzung müssen u. a. auch Obstbaumkulturen beseitigt werden. Durch die vorgesehenen Festsetzungen für Bäume und Sträucher - insbesondere auch am Ortsrand - wird die Durchgrünung und Einbindung des Baugebietes in die landwirtschaftliche Umgebung optimiert und ein Ausgleich wieder hergestellt.

3.3.3 Zusammenfassung

Die städtebaulichen und landschaftspflegerischen Ziele stehen nur scheinbar zueinander im Widerspruch. Bei der Abwägung für oder gegen eine Bebauung des Planbereiches 'Oberhalb des Hopfengartens' hatte die Schaffung von Wohnraum Vorrang vor den anderen Interessen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind durch die umfangreichen Untersuchungen erkannt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Die Summe der grünordnerischen Darstellungen und Festsetzungen ergibt eine angemessene Begrünung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen, insbesondere durch die Festsetzung der Gehölzstreifen in den Randzonen. Durch sie und die anderen grünordnerischen Maßnahmen wird die Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild verbessert. Die Ausweisung von Grünflächen für Gärten und Kommunikationsbereiche steigert darüber hinaus die Wohnqualität.

Die Berücksichtigung aller Gegebenheiten stellt an die Gestaltung des Baugebietes hohe Anforderungen. Das Baugebiet wird durch Grünflächen gegliedert, wodurch einerseits ein Übergang zur umgebenden Landschaft erreicht und andererseits eine kompakte Bebauung vermieden wird. Um den Eingriff in die Landschaft zu mildern, wurde eine überwiegend lockere Bebauung festgesetzt. Dem Ziel einer überwiegend lockeren Bebauung wird auch dadurch Rechnung getragen, daß die Einzelgrundstücke für die Einzel- und Doppelhäuser eine solche Größe erhalten, die die Anlage eines Zier- und Nutzgartens ermöglicht. Um die Baukörper harmonisch in die Landschaft einzufügen, wurde die Stellung der baulichen Anlage der Topographie angepaßt. Innerhalb des Baugebietes findet eine Verteilung des Verkehrsflusses statt. Hierdurch ist es möglich, die unvermeidbaren Belästigungen durch den fließenden Verkehr für die Anwohner auf ein Minimum zu reduzieren.

4. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

4.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Für den Wiesbadener Stadtteil Auringen besteht ein nach den Bestimmungen des BBauG aufgestellter Flächennutzungsplan, der durch Erlass des Regierungspräsidenten in Darmstadt am 25.07.1973 mit Einschränkungen genehmigt wurde. Obwohl wegen der inzwischen erfolgten Eingliederung der Gemeinde Auringen eine neue Flächennutzungsplanung erarbeitet wird, gilt planungsrechtlich noch immer der Auringer Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1973.

Bis die neue Flächennutzungsplanung das vom BauGB vorgeschriebene Aufstellungsverfahren durchlaufen hat und von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt ist, sind die in der Zwischenzeit noch aufzustellenden oder zu ändernden Bebauungspläne aus dem Auringer Flächennutzungsplan des Jahres 1973 zu entwickeln.

Aus diesem Grund muß der Aufstellung des Bebauungsplanes 'Oberhalb des Hopfengartens' eine teilweise Änderung des Auringer Flächenplanes vorangehen, die den gesamten Abrundungsbereich des Neubaugebietes einschließt. Einzelheiten der Änderungen können dem Erläuterungsbericht der Flächennutzungsplanänderung entnommen werden.

4.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für den Planbereich des Bebauungsplanentwurfes bestehen Festsetzungen folgender Bebauungspläne:

- a) Auringen 1969/1 'Hopfengarten'
- b) Auringen 1969/2 'Höhenweg'

Die Festsetzungen der Bebauungspläne Auringen 1969/1 und 1969/2 behalten zukünftig nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 'Oberhalb des Hopfengartens'.

5. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(Para. 9 BBauG)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (Para. 3 BauNVO)

Die 'Reinen Wohngebiete' dienen ausschließlich dem Wohnen. Durch die Festsetzung der nördlich der vorhandenen Bebauung liegenden Gebiete als 'Reine Wohngebiete' soll größtmögliche Störungsfreiheit und Wohnruhe erreicht werden. Es wird festgesetzt, daß die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Der Bebauungsplan setzt für die WR-Gebiete u. a. folgendes fest:

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,3
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,5
Bauweise	offen (o),	nur Einzel- und Doppelhäuser zu- lässig
Vollgeschosse		I

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (Para. 4 BauNVO)

Das 'Allgemeine Wohngebiet' dient vorwiegend dem Wohnen und den für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetrieben. Mit dieser Festsetzung soll der Charakter der bereits vorhandenen Bebauung bewahrt werden.

Der Bebauungsplan setzt für die WA-Gebiete u. a. folgendes fest:

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,7
Bauweise	offen (o)	
Vollgeschosse		max. II

5.1.3 Dorfgebiete (MD) (Para. 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen; sie dienen auch dem sonstigen Wohnen.

Die Festsetzung als Dorfgebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches an der Straße Alt Auringen und östlich des Guldenweges soll den dörflichen Charakter dieser Gebiete erhalten. Es ist u. a. folgendes vorgesehen:

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,8
Bauweise		a

d. h., bei der Gruppenbauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwuch) als Hausgruppen mit über 50 m Länge zulässig; ein Grenzanbau von Einzelgebäuden aber nur in Ausnahmefällen (Para. 22 Abs. 4 BauNVO).

Vollgeschosse max. II

5.1.4 Nebenanlagen (Para. 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. So können zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen auf den Baugrundstücken die o. g. Nebenanlagen, deren Notwendigkeit jetzt noch nicht übersehen werden kann, errichtet werden. Als solche Nebenanlagen können u. a. angesehen werden: 'Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen.'

5.1.5 Maß der baulichen Nutzung

(Para. 9 (1) Ziffer 1 BBauG, Para 16 - 20, 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Teilgebieten unterschiedlich festgelegt. Hiermit soll in den Gebieten mit schon vorhandener Bebauung eine Anpassung an diese Bebauung erreicht werden.

In den noch zu bebauenden Gebieten sind die Festsetzungen aus städtebaulich gestalterischen Gesichtspunkten so getroffen worden, daß ein Höchstmaß an Bebauung bei gleichzeitiger guter Freiflächengestaltung erreicht wird. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

5.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

(Para 9 (1) Ziffer 2 BBauG, Para 22, 23 BauNVO)

5.2.1 Bauweise (Para. 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nur die offene (o) und die abweichende (a) Bauweise zugelassen.

In den 'Reinen Wohngebieten' nördlich der Verbindungsstraße 3275 wird aus gestalterischen Gründen einschränkend nur die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) in den Dorfgebieten, wird der dort bereits vorhandenen Bebauung Rechnung getragen.

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' mit bereits vorhandener Bebauung werden mit der Festlegung der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zugelassen.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Para. 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit ist innerhalb der Baugrenzen ein Spielraum für die Anordnung der Gebäudekörper gegeben. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden.

5.3 Verkehrsflächen (Para 9 (1) Ziffer 11 BBauG)

5.3.1 Straßen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist es notwendig, durch entsprechende Festsetzungen der Verkehrsflächen die für den Neuausbau des Straßennetzes erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Dimensionierung der geplanten Erschließungsstraßen 3275, 3276 und 3277 richtet sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

Das zukünftige Baugebiet wird durch die Straßen Alt Auringen, Höhenweg, Schloßgasse, Guldenweg und Im Hopfengarten an das vorhandene Straßensystem angeschlossen. Die Planstraße 3275, die den südlichen Neubaubereich und einen Teil des bestehenden Baugebiets erschließen soll, verbindet gleichzeitig unter Anschluß der Straßen Höhenweg und Guldenweg die Straßen Alt Auringen, Schloßgasse und Im Hopfengarten. Das übrige zu bebauende Planungsgebiet wird durch die schleifenförmigen Erschließungsstraßen 3276 und 3277 erschlossen, die jeweils in die Planstraße 3275 einmünden.

5.3.2 Erschließungswege

Der Erschließungsweg östlich des Friedhofes ist als Zufahrt zum Friedhof vorgesehen. In Höhe der Trauerhalle ist eine Wendeöglichkeit vorgesehen. Vor der Parkanlage sollen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Parkplätze für die Friedhofsbenutzer eingerichtet werden.

5.3.3 Wirtschaftswege

Das Planungsgebiet wird von bestehenden und geplanten Wirtschaftswegen durchzogen. Die bestehenden dienen in der Vergangenheit hauptsächlich der Landwirtschaft. Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Daneben werden sie als Wander- und Fahrradwege, die zum Teil überregionale Bedeutung besitzen, benutzt, da sie von Süd nach Nord verlaufend den alten Ortskern von Auringen mit Erholungszielen in der freien Landschaft verbinden.

Der Wirtschaftsweg an der Nordostseite der geplanten Friedhofserweiterung sowie der Wirtschaftsweg, der den Bebauungsplan im Norden begrenzt, sind nicht zum Ausbau vorgesehen. Der Wirtschaftsweg an der Nordostseite der geplanten Friedhofserweiterung ist auf 6,0 m Breite zur Festsetzung vorgesehen. Als Zugangswege zu Gärten und als Verbindungswege innerhalb der Baugebiete werden neue Wirtschaftswege geschaffen.

5.3.4 Feldwege

Die im Bebauungsplanentwurf liegenden Feldwege, dienen der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und werden unverändert in den vorhandenen Breiten festgesetzt.

5.3.5 Ruhender Verkehr (private Parkplätze)

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

5.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallbeseitigung

(§ 9 (1) Ziffer 12 u. 14 BBauG)

5.4.1 Wasserversorgung

Diese erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, daß bei Gebäuden, die über einer Geländehöhe von 255 m über NN errichtet werden, eine gesicherte Wasserversorgung im Dachraum nur möglich ist, wenn den Angaben der ESWE entsprechend Druck-erhöhungsanlagen in die hauseigenen Wasserleitungen eingebaut werden.

5.4.2 Gasversorgung

Diese kann durch die Stadtwerke Wiesbaden AG ermöglicht werden.

5.4.3 Elektrizitätsversorgung

Diese erfolgt durch die Main-Kraftwerke AG (MKW) Frankfurt-Höchst. Für die Versorgung des Neubaugebietes mit Strom ist im südlichen Bereich der 'öffentlichen Grünfläche' eine 'Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation' vorgesehen.

5.4.4 Abwasserbeseitigung

Das südliche Planungsgebiet ist bereits kanalisiert. Die Entsorgung des Neubaugebietes ist nach Aussage des Tiefbauamtes möglich.

Die im alten Ortsteil vorhandenen Anschlußkanäle sind allerdings zur Aufnahme der künftig anfallenden zusätzlichen Abwässer nicht ausreichend dimensioniert. Deshalb müssen die Vorflutkanäle in den Straßen 'Im Hopfengarten', 'In der Hohl' und in der August-Ruf-Straße bis zum Aubachring vergrößert werden. Der vorhandene Regenüberlauf kurz vor dem Aubach muß zu einem Regenüberlaufbecken erweitert werden.

**5.4.5 Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadt-
reinigungsamts.**

5.5 Grünflächen (Para. 9 (1) Ziffer 15 BBauG)

**5.5.1 Positive Wirkungen von Grünfestsetzungen in
dem Bebauungsplan**

- Landschaftsplanerischer Bestandteil des Be-
bauungsplanes -

Klimaverbesserungen

Pflanzen geben Sauerstoff ab und filtern die Luft durch Staub- und Schadstoffbindungen. Sie regulieren klein- und großräumige Luftaustauschprozesse und Temperaturgefälle. Sie reichern die Luft mit Feuchtigkeit an und bewirken Luftabkühlung durch Beschattung und Verdunstung.

Regulation und Stabilisierung des Ökosystems

Grünflächen sind nicht versiegelt. Sie lassen Niederschläge versickern und regulieren den Wasserhaushalt im Boden. Das bedeutet: Anreicherung der Grundwasserstöcke und Schadstoffbindungen im Wurzelbereich. Es gibt größere, pflanzliche Artenvielfalt und mehr ökologische Nischen für Pflanzen und Tiere.

Raumgliederung, Siedlungsbild

Durchgrünte Baugebiete bieten weniger Eintönigkeit, dafür mehr Formen- und Farbenvielfalt. Sie entwickeln mehr Eigencharakter der Quartiere.

Soziale Funktionen

Grüne Freiräume und durchgrünte Bereiche reizen zum Verweilen. Sie bieten Möglichkeiten zu kurzer Erholung, zu freier Interaktion und Kommunikation. Je nach Grünkategorie werden viele verschiedene soziale Verhaltensweisen erlebt und erfahren. Das Grün ist dabei motivierender und integrierender Faktor zugleich.

Psychohygienische Funktionen

Grün beruhigt. Grüne Freiräume fördern das allgemeine Wohlbefinden. Naturnahes Grün, vor allem in der Nähe der Wohnung, ist für die Sozialisation von Kindern äußerst wichtig. Besonders das sich Ver-ändernde (Wachsen, Blühen, Verwelken, Jahreszeiten) und das Lebendige (Vögel, Kleintiere) sind in der Begreifbarkeit wesentliche Stimulation für die Entwicklung von Selbstbewußtsein, Kreativität und Phantasie, von sozialer Kontakt- und Konfliktfähigkeit.

Erholungsfunktion

Mehr grüne Freiräume bieten mehr Erholungsmöglichkeiten. Sie mindern den Erholungstourismus am Wochenende und senken den Druck auf die Landschaft. Vielfältiges Grün erhöht die Qualität der städtischen Lebensbedingungen insgesamt für Wohnen, Arbeiten, Tages- und Kurzzeiterholung.

5.5.2 Öffentliche Grünflächen

5.5.2.1 Parkanlage

Die vor dem Friedhof liegende Parkanlage wird erweitert und der bereits bestehenden öffentlichen Grünfläche angepaßt. Für das Kriegerdenkmal muß ein anderer Standort gefunden werden, da es nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der öffentlichen Verkehrsfläche steht. Die geplante Parkanlage würde sich als neuer Standort anbieten.

5.5.2.2 Grünanlage

Die Grünanlagen dienen der Naherholung der Siedlungsbewohner. Aufgrund der Fernsicht auf die Taunuskuppen sind sie interessant. Dafür werden ausreichende Sitzgruppen geschaffen. Die Gestaltung soll funktional entsprechend dem Zweck der Freizeiterholung erfolgen. In der Planung ist beabsichtigt, diese öffentliche Grünfläche der Bevölkerung vorrangig für die Naturbeobachtung und zur extensiven Erholung zu erschließen. Die vorgesehene Bepflanzung wird diesen Vorgaben Rechnung tragen. Es werden ausschließlich naturnahe Gehölze verwendet, um eine extensive Pflege zu ermöglichen und den ökologischen Belangen gerecht zu werden.

Die Hauptaufgabe der geplanten Grünanlage, die als naturnaher Grünzug von Süden nach Norden durch die Wohnsiedlung führen soll, besteht in der Hanggliederung und Einbindung der Bebauung, damit visuelle Störfaktoren vermieden werden. Unter Einbeziehung von vorhandenem Obstbaumbestand - es handelt sich überwiegend um großkronige Zwetschen- und Apfelhochstämme, die entlang einer markanten Hanggrenze stehen - soll die Grünanlage hangparallel und kulissenartig weitgehend mit standortgerechten Flurgehölzen aufgebaut

werden. Mit dieser intensiven Bepflanzungsweise soll eine visuelle Minderung des Eingriffes der vorgesehenen Hangbebauung, die von den entfernt liegenden Taunushöhen und umgebenden Riedeln einsehbar ist, ermöglicht werden und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegen gewirkt werden.

Damit bekommt dieser kleine Grünzug eine gestaltende Wirkung und erhält eine außerordentliche Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die Grünanlage übernimmt weiterhin Ausgleichsfunktionen für die im Zusammenhang mit der Bebauung entstehenden, versiegelten Flächen und erfüllt in hohem Maß Schutzfunktionen für Vögel, Kriechtiere und Niederwild. Die einzubeziehenden alten Obstbäume mit ihren Baumhöhlen stellen einen wesentlichen Lebensbereich der heimischen Vogelwelt und einiger Kleinsäuger wie Siebenschläfer und Haselmaus dar. Sie erfüllen u. a. als Bienenweide und als Ansitz für Greifvögel eine wichtige Funktion im Naturhaushalt.

Insgesamt wird mit der Ausweisung dieser Grünfläche zum Wohlbefinden und zur Gesundheit der Bevölkerung beigetragen, denn von der Grünfläche gehen lokalklimatische Wirkungen aus, die gleichzeitig den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen. Aufgrund der genannten Aufgaben trägt die Grünanlage mit bei zur Regulierung und Stabilisierung des Ökosystems, erfüllt soziale und psychohygienische Funktionen und verbessert erheblich die Erholungsmöglichkeiten des neuen Baugebietes.

In der Grünanlage sollen Spieleinrichtungen für Kinder angelegt werden. Sie sollen soziale Funktionen erfüllen und dienen vorrangig den Kindern innerhalb des neuen Baugebietes. Der Bereich der Spieleinrichtungen soll in Anpassung zu der Grünanlage ebenfalls mit standortgerechten Flurgehölzen eingebunden werden.

5.5.2.4 Friedhof

Infolge der geplanten und der im letzten Jahrzehnt bereits vollzogenen umfangreichen Erweiterung der Auringer Baugebiete ist auch dem vorhandenen Friedhof eine angemessene Erweiterungsfläche zu sichern. Die insgesamt etwa 1,8 ha große Bestattungsfläche, die sich in 0,5 ha bestehender Friedhofsfläche und 1,3 ha Erweiterungsfläche gliedert, kann diese Aufgabe besonders auch im Hinblick auf den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs, in ausreichendem Maße erfüllen.

Der Friedhof grenzt im östlichen- und südöstlichen Bereich an die neuen Wohngebiete. Gemäß dem Erlaß des Hess. Minister des Innern 'Anlegung und Erweiterung von Friedhöfen vom 12.01.1981' darf die Totenruhe durch die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Zur Erreichung dieses Zieles wird nach dem gen. Erlaß im allgemeinen ein Abstand von 35 m von Friedhöfen und Einzelgräbern zu Wohngebäuden und Einrichtungen, von denen in der Regel störende Einwirkungen ausgehen, genügen. Der geforderte Abstand wird jedoch teilweise unterschritten. Dies bedeutet jedoch nicht, daß die Totenruhe im Sinne des Erlasses beeinträchtigt wird. Hierfür spricht allein schon die Tatsache, daß östlich des Friedhofes ein Reines Wohngebiet vorgesehen und die zu erwartenden Störfaktoren minimiert werden. Eine Sichtverbindung zwischen den Wohngebieten und den Gräbern ist fast gänzlich ausgeschlossen, da einerseits südlich der Trauerhalle eine Bruchsteinmauer vorhanden ist und andererseits die nicht gräberbezogenen Abpflanzungen im Bereich der östlichen Friedhofsperipherie eine dichte Eingrünung gewährleisten. Als zusätzliche

Sichtabschirmung des Friedhofsgeländes wird auf den angrenzenden Baugrundstücken ein 3 m breiter Flurgehölzstreifen nach Para. 9 (1) 25 a + b BBauG festgesetzt. Durch die Festsetzung eines angrenzenden Reinen Wohngebietes und einer Sichtabschirmung wird die Totenruhe unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten trotz der Unterschreitung des geforderten 35 m Abstandes im Sinne des Erlasses vom 12.01.1981 nicht beeinträchtigt. Nach einem Gutachten des Hess. Landesamtes für Bodenforschung vom 21.04.1986 über die Boden- und Grundwasserverhältnisse für die Erweiterung des Friedhofs im Stadtteil Aurigen werden die Anforderungen des genannten Erlasses an die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserverhältnisse erfüllt. Die allgemein mit 30 Jahren festgesetzte Mindestzeit der Ruhefrist reicht voraussichtlich nur unter der Voraussetzung aus, daß von großen Abdeckplatten auf den Gräbern abgesehen wird.

5.5.3 Private Grünfläche

5.5.3.1 Gärten ohne Hütten

Zwischen den Straßen Guldenweg und Im Hopfengarten haben sich bereits Gärten, z. T. als Hausgärten, in Anlehnung an die Bebauung, entwickelt. Das noch verbliebene, unbebaute Gelände soll als Grünverbindung mit hohem städtebaulichen Erlebniswert und ökologischem Wert mit Wirkung bis in den Ortskern, erhalten werden.

Die siedlungsnahen Gärten erfüllen zahlreiche Aufgaben, in dem sie nicht nur der Freizeiterholung dienen, sondern wesentlich zur Durchgrünung der Wohnbebauung mit den damit verbundenen positiven Wirkungen beitragen.

5.5.3.2 Hausgärten

In der technischen Welt ist die Verfügbarkeit erlebnisreicher und vielseitig genutzter Grün- und Freiflächen in Wohnungsnahe unverzichtbar geworden.

Die nicht überbaubaren Flächen sollen daher durch Baum-, Strauch- und Rasenflächen in Beziehung zu den Baulichkeiten stehen und aufgrund der ihnen zugeschriebenen vielfältigen Aufgaben u. a.

- Orts- und Landschaftsbildgestaltung
- Sicherung des Naturhaushaltes
- Erfüllung der Bedürfnisse für Freizeit und Erholung

entsprechend funktional ausgewogen gestaltet werden, damit echte Wohnräume entstehen können. Pflanzartenhinweise werden im Textteil des Bebauungsplanes getroffen.

5.5.3.3 Vorgärten

Die innerhalb des Baugebietes vorgesehenen Planstraßen werden weitestgehend alleeartig bepflanzt. Als Ersatz für öffentlich zu unterhaltende Bäume und wegen fehlenden Flächen für Baumstreifen im Bürgersteigbereich, sollen die Bäume an geeigneter Stelle im Vorgartenbereich gepflanzt werden. Im Textteil des Bebauungsplanes erfolgen nähere Angaben. Durch die Baumanpflanzungen wird eine Gliederung der Bebauung und eine Schuttwirkung erreicht. Der einsehbare Hang wird sichtabschirmend eingegrünt. Baumarten sind auf der Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation ausgewählt. Vorgesehen sind heimische Laubbaumarten: Bergahorn, Spitzahorn, Traubeneiche, Eberesche und Grauerle aber auch die Kaiserlinde als Bienen-nährgehölz.

Die Vorgärten sollen von Bäumen und Sträuchern geprägt sein, um den Bürgern visuell erlebnisreiche Grünflächen in Wohnungsnähe zur Verfügung zu stellen und die Straßenräume und die Räume entlang der Erschließungswege als Teil des zu gestaltenden Freiraumes zu machen. Damit kann das Ortsbild gleichfalls derart gestaltet werden., daß es in die umgebende Landschaft einbezogen ist.

Da die Kfz-Stellplätze nicht in den Vorgärten untergebracht werden sollen, wird aus diesem Grund auf die Möglichkeit des Para. 22 a (3) BauNVO bzw. Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen, wonach die in das Erdgeschoß von Gebäuden eingebauten Garagen bei der Ermittlung der Geschößflächen unberücksichtigt bleiben. Bei der in diesem Plan beabsichtigten Bauweise könnten sogar bei einem zusätzlichen Stellplatz für eine Einliegerwohnung die Garagen in den Baukörper integriert werden. Bereits die Vorgartensatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden schreibt eine gärtnerisch anzuliegende und zu unterhaltende Fläche zwischen vorderer Gebäudeflucht und Straße vor.

5.5.4 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Das Baugebiet soll auch im privaten Bereich weitgehend begrünt werden. Deshalb sind im Textteil zu diesem Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen getroffen werden.

Durch die Festsetzungen wird ein mehr an Farben und Formen erreicht.

5.5.5 Anpflanzen von Bäumen

Entlang der Planstraßen sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf Privatgrundstücken getroffen, um einen alleearartigen Charakter zu erreichen und den einsehbaren Hang sichtabschirmend einzubinden.

Der Straßenkörper der Planstraßen ist für Baumanpflanzungen zu schmal. Auf den Privatgrundstücken bestehen günstigere Standortvoraussetzungen. Evtl. beeinträchtigende Versorgungsleitungen im Wurzelbereich sind ausgeschlossen. Die Bäume dienen der Klimaverbesserung des Neubaugebietes. Sie geben Sauerstoff ab und filtern die Luft durch Staub- und Schadstoffbindungen. Sie regulieren klein- und großräumige Luftaustauschprozesse und Temperaturgefälle und reichern die Luft mit Feuchtigkeit an. Durch Beschattung und Verdunstung bewirken sie eine Luftabkühlung. Zusätzlich gestalten sie das Baugebiet und bieten eine Steigerung der Formen und Farbenvielfalt.

5.5.6 Berankung von Wänden und Rankgerüsten

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen über die Berankung von Wänden und Rankgerüsten. An dieser Stelle soll jedoch ein zusätzlicher Vorschlag unterbreitet werden, wonach eine Durchgrünung des Baugebietes durch Privatinitiative möglich ist.

Begrünte Fassaden verändern nicht nur die optische Erscheinung eines Gebäudes, sie können auch die bauphysikalischen Eigenschaften der Wand und das Mikroklima in Gebäudenähe wesentlich verbessern. Sie verringern vor allem das Aufheizen der Wand durch die Sonnenstrahlung, in dem sie einen Teil absorbieren (durch die Erzeugung von Biomasse und die Verdunstung von Wasser) und einen weiteren Teil reflektieren. Die Pflanzensicht bietet zugleich einen Schutz gegen Wind und Regen.

5.5.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (Para. 9 (1) 25 a + b BBauG)

Zur Ortsrandeinbindung und visuellen Abschirmung des Baugebietes und zur hangparallelen Gliederung im östlichen Planungsbereich wird ein 3,0 m breiter Flurgehölzstreifen aus folgenden Gründen festgesetzt:

Die in der Umgebung betriebene Landnutzungsform hat in ihrer rationellen Bewirtschaftungsweise bereits zu einer starken Verarmung der Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren beigetragen.

Mit der generellen Verarmung unserer Flora und Vegetation ist außerdem das Verschwinden bestimmter Tiergemeinschaften, die in ihren Lebensbedingungen von jeweiligen Vegetationstypen abhängig sind, verbunden.

Zur Unterstützung der bedrohten Lebensgemeinschaften soll mit dem 3,0 m breiten, um das gesamte Baugebiet verlaufenden Flurgehölzstreifen, ein Ausgleich geschaffen werden.

Der aus ökologischer Sicht lebenswichtige Gehölzstreifen stellt außerdem Nahrungsmöglichkeiten für Vögel und Insekten (besonders Bienen) dar.

Darüber hinaus werden die aus der landwirtschaftlich genutzten Flur vollkommen verschwundenen Heckenstrukturen aufgegriffen und zusätzlich landschaftsprägende Elemente geschaffen. Ziel der Maßnahme ist es, der ökologischen und ästhetischen Verarmung von Flora und Fauna an der Übergangszone Wohnbaufläche - Feldemarkung entgegenzuwirken.

5.6 Flächen für die Landwirtschaft (6 9 (1) Ziffer 18 BBauG)

5.6.1 Streuobstbau

Nach der landbaulichen Nutzungseignung liegen die im Planungsbereich ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen alle im ökonomisch nutzbaren Bereich, d. h. es handelt sich um beste landwirtschaftliche Flächen, die eine vielseitige Acker- nutzung ermöglichen. Dies gilt sowohl für das Ackerland, als auch für den Streuobstbau.

Der Streuobstbau wird erwerbsmäßig im Bereich der künftigen Bebauung und auch nördöstlich des Friedhofes auf den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen betrieben. Der vorbereitende Landschaftsplan bestätigt diese Aussage.

Aufgrund der ökonomischen und realen Nutzung und der vielseitigen Aufgaben, die dem Streuobstbau zuzuordnen sind, sieht der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan östlich der Friedhofsfläche die Ausweisung Streuobstbau vor.

Die Streuobstbauflächen erfüllen unverzichtbare Aufgaben:

- sie sind gliedernde und belebende Elemente der Landschaft;
- sie stellen eine Grüneinbindung und Abschirmung des Siedlungsbereiches gegen die freie Landschaft dar und fügen sich harmonisch in die Landschaft ein. Sie schaffen mit ihrem Grüngürtel ein ausgewogenes Landschaftsbild.
- Obstwiesen schützen den Boden vor Erosion und die anliegenden Flächen und die Ortslage vor Wind.

5.6.2 Acker- und Obstbau

Auf den Flächen im Anschluß an die für Streuobstbau ausgewiesenen Flächen und den übrigen Flächen für die Landwirtschaft wird Ackerbau betrieben.

In Anlehnung an die vorhandene Nutzung und der Ausweisung im Entwurf zum vorbereitenden Landschaftsplan soll daher im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Ausweisung 'Flächen für die Landwirtschaft - Acker- und Obstbau' erfolgen.

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke der innerhalb dieses Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Neubaugebiete befinden sich in unterschiedlichem Eigentum. Für die Realisierung dieses Bebauungsplanes ist eine Baulandumlegung erforderlich.

Die Anordnung des Umlegungsverfahrens wird von der Umlegungsstelle selbst veranlaßt.

7. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

(Para. 9 Abs. 8 BBauG)

7.1 Verkehrsanlagen

7.1.1 Grunderwerbskosten ca. 360 000,-- DM
Straßen und Wege Stadtanteil 10% 36 000,-- DM

7.1.2 Baukosten

Straße und Wege ca. 2 100 000,-- DM
Stadtanteil 10 % 210 000,-- DM

7.2 Entwässerungsanlagen

7.2.1 Umbau der Vorflutkanäle

Die Mittel für diese Maßnahme ca. 2 000 000,-- DM sind aus dem Vermögenshaushalt zu zahlen.

7.2.2 Innere Kanalisation

Die Finanzierung erfolgt aus den Anliegerfonds.

7.3 Öffentliche Grünflächen

7.3.1 Grünanlagen und Kinderspielplätze

Brunderwerbskosten	ca. 110 000,-- DM
Herstellungskosten	ca. 230 000,-- DM
	<hr/>
	340 000,-- DM

7.3.2 Friedhofserweiterung

Brunderwerbskosten	ca. 160 000,-- DM
Herstellungskosten	ca. 530 000,-- DM
	<hr/>
	690 000,-- DM

Zusammenfassung der Kosten (Stadtanteil)

Straßen und Wege	246 000,-- DM
Vorflutkanäle	2 000 000,-- DM
Grünanlagen und Kinderspielplätze	340 000,-- DM
Friedhofserweiterung	690 000,-- DM
	<hr/>
Gesamtkosten	3 276 000,-- DM

B. Statistische Angaben

B.1 Wohneinheiten

geplant ⁸⁰
in ca. ~~55~~ Ein- und Zweifamilienhäuseren ca. ¹²⁵~~60~~ WE

B.2 Einwohner

zu erwarten ca. ³⁰⁰~~200~~ E

9. Textteil

Der Textteil ist gegliedert in:

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG und auf Landesrecht beruhende Festsetzungen aufgrund § 9 Abs. 4 BBauG und § 118 Hessische Bauordnung (HBO).

Durch die textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, daß städtebaulich ein ausgewogener Zustand von Bebauung einerseits und optimaler Begrünung der Freiflächen andererseits entsteht.

Die gestalterischen Vorschriften werden getroffen, damit sich die Bebauung dem vorhandenen Gelände, sowie der bestehenden Bausubstanz weitestgehend anpaßt.

10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30.07.1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Im Auftrag



Vermessungsdirektor