

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 08.05.1989

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

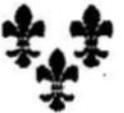
zum Entwurf des Bebauungsplanes "Igstadt-Süd 1. Änderung" in
Wiesbaden

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Bundesbaugesetz - BBauG)

Teilstrecke der Westseite der Nordenstadter Straße Flur 30, Flurstück 46/1 (tiw.), Flur 24, Flurstücke 19/4, 19/3, 19/2 und 19/1, Westseite der Hauptstraße, Flur 23, Flurstücke 178/2 und 178/1, in Verlängerung die St.-Walbertus-Straße kreuzend, Nordseite der St.-Walbertus-Straße, Flur 23, Flurstück 178/1 in deren Verlängerung die Altmünsterstraße kreuzend, Nordseite der Breckenheimer Straße, Flur 22, Flurstück 6, die Medenbacher Straße kreuzend, entlang der West-, Nord- und Ostgrenze des Grundstückes, Flur 22, Flurstück 1/1 (noch Breckenheimer Straße), weiter entlang der Nordseite der Breckenheimer Straße, Flur 17, Flurstück 38/1, bis zur Verlängerung der Nordostseite des Grundstückes Flur 28, Flurstück 40/1, entlang dieser Verlängerung die Breckenheimer Straße kreuzend, Nordostseite des Grundstückes Flur 28, Flurstück 40/1, Nordost- und Südostseite des Grundstückes Flur 28, Flurstück 39/1, Südostseite der Grundstücke, Flur 28, Flurstücke 112/42, 44/1 und 45/2, Nordostgrenze der Grundstücke, Flur 28, Flurstück 46/2 und Flur 53, Flurstück 36, Südostgrenze der Grundstücke, Flur 53, Flurstücke 36, 37/2 u. 38, Teilstrecke der Nordostseite des Wegegrundstückes, Flur 53, Flurstück 39 und Flur 30, Flurstück 1/2 (tiw.), nach ca. 13 m rechtwinklig nach Südwesten abknickend hierbei das Wegegrundstück, Flur 30, Flurstück 1/2 kreuzend, Südostseite des Wegegrundstückes, Flur 30, Flurstück 14/1, Südost- u. Südwestseite der Straße Vorm Graben, Flur 30, Flurstück 19/1, Südost- und Südseite des Grundstückes, Flur 30, Flurstück 48/4, Südseite des Grundstückes, Flur 24, Flurstück 20/2 (beide Grundstücke zur Straße Vorm Graben gehörend), Ostgrenze der Grundstücke Flur 24, Flurstück 32/17, Flur 30, Flurstück 41, Südgrenze der Grundstücke Flur 30, Flurstücke 41 und 43 in deren Verlängerung die Nordenstadter Straße kreuzend, bis zur Westseite der Nordenstadter Straße.

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Igstadt.

12



2. Allgemeines

Durch die Baulandumiegung sowie infolge von Anträgen des Ortsbeirates und von privater Seite (z. B: Erhaltung des Weges zwischen den Straßen "Am Wasserturm" und "Medenbacher Straße"; Aufhebung des Fußweges zwischen der Straße "Am Wasserturm" und der Hauptstraße, Änderung des Wendeplatzes am verbleibenden Teilstück des vorerwähnten Fußweges, veränderte Grenzen zwischen verschiedenen Nutzungsarten, Standortänderung der Trafostation u. a. m.) ist eine Änderung des Bebauungsplanes im Bereich "Am Wasserturm" erforderlich. Im Zuge einer geänderten Verkehrskonzeption und eines in neuerer Zeit entstandenen Umweltbewußtseins sind im Bereich der Straße "Am Wasserturm" durch die Verringerung der Ausbaubreite eine Verkehrsberuhigung und durch Straßenbegrünung eine bessere Eingliederung der Straße in die sie umgebende Landschaft geplant.

Hinzu kommt, daß in den vergangenen Jahren neue gesetzliche Bestimmungen geschaffen wurden, die mit den dazu vorliegenden ministeriellen Erlässen in diese Bauleitplanänderung einfließen sollen. Ebenso sind bei den beabsichtigten Neufestsetzungen die in diesem Bereich inzwischen eingetretenen Strukturveränderungen zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund sind die vorhandenen Bauleitpläne für die in diesem Gebiet vorgesehene Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend.

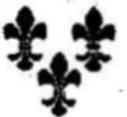
Die Festsetzungen sollen insbesondere getroffen werden für die Erschließung eines Wohngebietes, für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie für Geschößwohnungen, die teilweise mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können. Weiter Festsetzungen werden für eine "Private Grünfläche - Gärten" getroffen.

Die westliche Hälfte des Planungsgebietes - im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet - liegt im historischen Ortsbereich von Igstadt. Im Textteil des Bebauungsplanes ist unter Buchstaben D ein besonderer Satzungsteil über die Erhaltung baulicher Anlagen nach § 39 h BBauG eingefügt.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln.



Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen, wobei die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan

"Igstadt-Süd" (Igstadt 1970/1).

Die darin enthaltenen Festsetzungen werden durch die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes übernommen, abgeändert, bzw. neu festgesetzt.

Die sonstigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Igstadt 1970/1" sollen durch diesen Bebauungsplan aufgehoben werden.

3.3 Landschaftsplanung

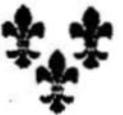
Der Bebauungsplan enthält eine integrierte Landschaftsplanung.

Entsprechend der örtlichen Erfordernisse sind die grünplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und auch in textlicher Hinsicht im Bebauungsplan berücksichtigt.

Dies bestätigt die Untere Naturschutzbehörde im Schreiben vom 21.08.1986, in dem sie mitteilt, daß gegen die beabsichtigte Änderung keine Bedenken bestehen.

Sie teilt ferner mit, daß von der Erstellung eines Landschaftsplanes abgesehen werden kann, da die vorherrschende Nutzung der Gemarkung den Zielen der Landschaftspflege entspricht und eine Nutzungsänderung nicht zu erwarten ist.

Die neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich richtig dargestellt. Sie verläuft demnach zukünftig entlang der äußeren Grenze des Bebauungsplanes zur offenen Landschaft.



4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Die Reinen Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.

Die Bauflächen östlich der Straße "Am Wasserturm" werden als Reines Wohngebiet ausgewiesen, da in diesem Bereich keine störenden Handwerksbetriebe bzw. Gewerbebetriebe erwünscht sind. Durch die Festsetzung des Reinen Wohngebietes in diesem Bereich soll eine Abrundung der Bebauung zur freien Landschaft hin erreicht werden.

Ein Teilbereich an der Straße "An der Allee" wird als Fläche für den sozialen Wohnungsbau ausgewiesen.

Auf dieser Fläche sollen Bauvorhaben durchgeführt werden können, die von ihrer Ausstattung her so zu errichten sind, daß ihre Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich ist.

Zulässig sind hier auch solche Wohngebäude, die ohne Inanspruchnahme von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus, demnach also freifinanziert errichtet werden. Ob der Eigentümer (Bauherr), der innerhalb dieser zur Festsetzung vorgesehenen Fläche Grundbesitz hat, derartige Mittel in Anspruch nimmt, unterliegt seiner Entscheidung. Gebunden ist er lediglich insofern, als die zu errichtenden Gebäude die Voraussetzung erfüllen müssen, die aufgrund geltender Vorschriften des sozialen Wohnungsbaues an öffentlich geförderte Wohnungen gestellt werden.

4.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Festsetzung sowohl des überwiegend bereits bebauten Bereichs zwischen der Nordenstadter Straße und der Straße "Vom Graben" als auch der neuen Baugebiete westlich der Straße "Am Wasserturm" als allgemeine Wohngebiete ergibt sich zum einen aus der städteplanerisch beabsichtigten und zum anderen aus der bereits örtlich vorhandenen Nutzung.



im nördlichen Bereich westlich der Straße "Am Wasserturm" bis zum Erschließungsweg wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Gebiet neu gegliedert, indem der an die Breckenheimer Straßen grenzende Bereich weiterhin als Dorfgebiet und der südlich anschließende Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden soll. Mit der Neufestsetzung soll eine Ausweitung landwirtschaftlicher Betriebe in Richtung auf die Wohngebiete verhindert werden.

Für das neu ausgewiesene Bauland östlich der Straße "Am Wasserturm" zwischen Breckenheimer Straße und dem südlich gelegenen Wirtschaftsweg ist ebenfalls eine allgemeine Wohnbebauung vorgesehen. Damit wird ein guter Übergang zwischen dem nördlich gelegenen Dorfgebiet und dem südlich gelegenen Reinen Wohngebiet erreicht.

Tankstellen sind im Planbereich auch ausnahmsweise nicht zulässig, da die neu geschaffenen Baugebiete vorwiegend der Wohnbebauung dienen und Störungen so gering wie möglich gehalten werden sollen.

4.1.3 Dorfgebiete (MD) (§ 5 BauNVO)

Die Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen.

Zur Erhaltung des dörflichen Charakters, der besonders durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe geprägt wird, sind die Grundstücke entlang der Hauptstraße, der St.-Walbertus-Straße und der Breckenheimer Straße als Dorfgebiet ausgewiesen. Mit Ausnahme des Dorfgebietes an der Straße "Am Wasserturm"/Breckenheimer Straße liegen alle Dorfgebiete im historischen Ortsbereich.

Innerhalb des im Bebauungsplan näher gekennzeichneten Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung nach § 39 h BBauG (historischer Ortsteil) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig.

Tankstellen sind auch in dem Dorfgebiet an der Straße "Am Wasserturm"/Breckenheimer Straße nicht zulässig.



4.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig. In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Reinen Wohngebieten sowie Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Allgemeinen Wohngebieten.

Dorfgebiete (MD) bleiben von diesen Regelungen der BauNVO unberührt.

Zum Schutze der ziergärtnerischen Gestaltung der Vorgärten sollen Garagen und Stellplätze an einer Grundstücksgrenze oder innerhalb des Wohnbaukörpers, mindestens aber 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden. Textliche Festsetzungen hierzu sind unter Ziffer A 3 getroffen worden.

4.1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Es können in den Baugebieten Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienen, und deren Notwendigkeit jetzt noch nicht übersehen werden kann, zugelassen werden, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen (Versorgungsflächen) festgesetzt sind.

4.1.6 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 17 BauNVO)

Für die Dorfgebiete (MD) östlich der Hauptstraße, entlang der St.-Walbertus-Straße und der Breckenheimer Straße sowie für das allgemeine Wohngebiet (WA) zwischen Nordenstadter Straße und der Straße "Vorn Graben" werden als zulässiges Maß der baulichen Nutzung Werte festgesetzt, die den Höchstwerten des § 17 (1) BauNVO entsprechen.

Für die übrigen Baugebiete dieses Bebauungsplanes werden als Grundflächenzahl Werte festgesetzt, die den Höchstwert des § 17 (1) BauNVO unterschreitet und in der Geschossflächenzahl dem Höchstwert des § 17 (1) BauNVO entspricht.



Damit wird eine zu kompakte Bebauung dieser Gebiete vermieden und eine ausreichende Begrünung der Baugebiete ermöglicht. Die geplante Bebauung soll sich der vorhandenen Bebauung des Ortskerns mit seiner überwiegend 2-geschossigen Bebauung anpassen. Deshalb sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 53 in der Flur 53. Hier kann die Zahl der Vollgeschosse (II) um ein Vollgeschos überschritten werden, wenn es in das Dach einbezogen wird.

4.1.7 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In dem im Bebauungsplan näher gekennzeichneten historischen Ortsteil wird die abweichende Bauweise (a), die unter Ziffer A.2 des Textteiles näher definiert ist, festgesetzt.

Aus städtebaulichen und ortsbildschützenden Gründen ist die einseitig vorhandene Grenzbebauung zu erhalten. Damit die landschaftscharakteristische Siedlungsstruktur nicht zerstört wird, ist bei evtl. Abbruch von Gebäuden dieses an gleicher Stelle zu errichten. Der Grenzanbau von Einzelgebäuden kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe oder Belange des Denkmalschutzes dies erfordern.

Zur Auflockerung des Ortsrandbildes in den übrigen Baugebieten ist offene Bauweise (o) zur Festsetzung vorgesehen.

In einem Teil der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete, und zwar östlich der Straße "Am Wasserturm", im Dorfgebiet östlich der Straße "Am Wasserturm" und dem Allgem. Wohngebiet westlich der Straße "Am Wasserturm" bis zum abgehenden Erschließungsweg sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.1.8 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Innerhalb der Baugrenzen ist ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben.

Die festgesetzten Gebäudeeinrichtungen müssen hierbei beachtet werden.



4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BBauG)

4.2.1 Erschließungsstraßen

Sämtliche Straßen sind vorhanden. Die Stellplätze an der Straße "Am Wasserturm" müssen z. T. noch geschaffen werden. Teilweise muß an der Straße "An der Allee" noch der Endausbau erfolgen.

4.2.2 Erschließungswege

Die beiden Erschließungswege seitlich der "Hauptstraße" sind vorhanden. Ein Teil des Erschließungsweges zwischen "St.-Walbertus-Straße" und der Straße "Am Wasserturm" muß noch ausgebaut werden.

4.2.3 Wirtschaftswege

Die Wirtschaftswege entlang des reinen Wohngebiets dienen der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Sie sind vorhanden und werden je nach Erfordernis mit wassergebundener Decken ausgebaut und entsprechend unterhalten.

4.2.4 Privater Fußweg

Aus Gründen der privaten Erschließung der Grundstücke "An der Allee 2 - 20" soll der Verbindungsweg zwischen der Straße "Am Wasserturm" und der Straße "An der Allee" als Privatweg ausgewiesen werden. Die öffentliche Erschließung erfolgt für die Hausgrundstücke von der Straße "An der Allee" aus.

4.2.5 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze

An der Straße "Vorm Graben" sind öffentliche Stellplätze vorhanden, die insbesondere den Sport- und Festplatzbesuchern zum Abstellen ihrer Kfz dienen sollen. Sie werden im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Parkplätze für Besucher und Gartenbenutzer sind in den Straßen "Am Wasserturm" und "An der Allee" zur Festsetzung vorgesehen.



Aus grüngestalterischen Gründen und aus Gründen der Luftverbesserung sollen zwischen den Stellplätzen Bäume festgesetzt werden.
Eine Abweichung von den festgesetzten Baumstandpunkten um max. 3,0 m kann zugelassen werden, wenn zwingende bau- oder leitungstechnische Gründe dies erfordern.

4.2:6 Private Parkplätze

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

4.2.7 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Fußwegentfernung zur Haltestelle St.-Gallus-Straße der Buslinie 23 überschreitet nur für geringe Teile des Baugebietes 300 m.

4.2.8 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplanentwurf durch Höhenzahlen, die an mehreren Stellen innerhalb der Straßenflächen angegeben sind, gekennzeichnet.

4.3 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Ziffern 12 u. 14 BBauG)

4.3.1 Wasserversorgung

kann durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt werden.

4.3.2 Gasversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.3.3 Stromversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.
Eine Trafostation liegt an der Straße "Am Wasserturm", für sie ist im Bebauungsplan eine "Fläche für Versorgungsanlagen" zur Festsetzung vorgesehen.



4.3.4 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.3.5 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist entwässerungstechnisch in dem Entwurf vom 31.05.1972 (aufgestellt vom Tiefbauamt der Stadt Wiesbaden) erfaßt. Dieser Entwurf wurde mit Bescheid vom 01.09.1972 - Az: V/11 - 79 f 04/01 - W - durch den Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt. Diese Genehmigung war auf 3 Jahre befristet und ist somit am 01.09.1975 erloschen.

Sollten für die Erschließung des Baugebietes weitere entwässerungstechnische Maßnahmen erforderlich sein, so ist hierfür eine neue Genehmigung gemäß § 44 HWG erforderlich. In dem baureifen Entwurf sind die Erschließungskanäle nachzuweisen. Für die vorhandenen Kanäle, an die angeschlossen werden soll, ist der Nachweis zu erbringen, daß das Abwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Gegebenenfalls ist durch größere Rohrdimensionen oder andere geeignete Maßnahmen die schadlose Ableitung des Abwassers zu gewährleisten. In diesem Fall sind auch hierfür baureife Entwürfe zur Genehmigung gemäß § 44 HWG vorzulegen.

4.4 Grünflächen (§ 9 (1) Ziffer 15 BBauG)

4.4.1 Private Grünflächen - Gärten

Am östlichen Rand des Bebauungsplanes wird eine "Private Grünfläche - Gärten" festgesetzt, deren Ausgestaltung im Textteil unter Ziffer A 6 näher ausgeführt wird. Die Fläche, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Igstadt - Süd" festgesetzt ist, soll unverändert in diesen Änderungsplan übernommen werden. Dieses kleine Gartengebiet soll nach Möglichkeit Igstadter Bürgern zur Gartennutzung vorbehalten bleiben. Hütten sind wegen der kleinen Fläche und aus Gestaltungsgründen nicht zugelassen. Dafür sind Holzgeräteboxen mit einer max. Größe von 5 m zulässig.

4.4.2 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Ziffer. 25 a und b BBauG)

Das Baugebiet soll weitestgehend durchgrünt werden.

Deshalb sind entsprechend der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan Bäume und Sträucher zu pflanzen und die privaten Grundstücksfreiflächen zu begrünen.



Der Siedlungsrand am östlichen Planbereich wird an den Übergangsstellen zur freien Landschaft aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten mit einem 5,0 m breiten, teilweise auch darüber liegenden Flurgehölzstreifen abgepflanzt; gleichzeitig sollen damit auch die Baukörper abgeschirmt werden: Die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (s. Ziffer A 5) über Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind im Bebauungsplanentwurf enthalten.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Das Neubaugebiet befindet sich überwiegend in Privateigentum. Für den Planungsbereich ist ein Umlegungsverfahren mit Magistratsbeschuß vom 11.11.1980 Nr. 1812 eingeleitet worden. Ein Teil des Umlegungsverfahrens ist mit Wirkung vom 30.12.1988 rechtskräftig geworden.

6. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BBauG)

6.1 Straßenausbaukosten

Kosten für den Straßen- und Wegeendausbau = 250.000,-- DM
davon Stadtanteil 10 % = 25.000,-- DM

6.2 Grünflächenkosten

Kosten für die Straßenbäume "Am Wasserturm" = 13.200,-- DM
davon Stadtanteil 10 % = 1.320,-- DM

Die für die Stadt entstehenden überschlägig ermittelten Gesamtkosten berechnen sich wie folgt:

Straßenausbaukosten (6.1)	rd.	=	25.000,--	DM
Grünflächen (6.2)	rd.	=	1.320,--	DM
<hr/>				
Gesamtkosten	rd.	=	26.320,--	DM
<hr/>				



7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten

7.1.1 vorhanden	1.	130	WE
7.1.2 geplant			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	rd.	45	WE
in Reihenhäusern	rd.	20	WE
in Geschößbauten	rd.	45	WE
	rd.	110	WE
=====			

7.2 Einwohner

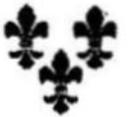
7.2.1 vorhanden	rd.	390	E
7.2.2 zu erwarten	rd.	275	E

8. Textteil zum Bebauungsplan

8.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Buchstaben A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG mit Regelungen über:

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise und Stellung der Gebäude
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Nebenanlagen
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Private Grünfläche - Gärten

8.2 Auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan.



Unter Buchstaben B werden Regelungen getroffen über:

- Äußere Gestaltung bauliche Anlagen sowie Schutz und Erhaltung von Baudenkmälern in dem unter Pkt. D des Textteils näher gekennzeichneten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung
- Ausnahmen zum vorstehenden Punkt
- Dachform und Dachneigung
- Anteil der Grünflächen
- Vorgärten und Straßenbepflanzungen
- Herstellungsfrist
- Befestigungen der Grundstücksfreiflächen
- Stellplätze für Abfallbehälter
- Einfriedungen
- sonstige Vorhaben
- Ordnungswidrigkeiten

8.3 Unter Buchstaben C werden Hinweise aufgenommen über:

- Lärmschutz gegen Flugbetrieb
- Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 26.07.1978
- Gestaltung übriger Bereiche - Berankung von Wänden und Rankgerüsten

8.4 Der Stadtteil Wiesbaden-Igstadt ist eine auf dem Höhenrücken über der Lößterrasse gehobene, fränkische Siedlung. Die vom Kirchenbereich radial ausgehenden Straßenräume, die von beachtlicher Geschlossenheit sind und das Ortsbild Igstadts städtebaulich besonders prägen, verleihen dem historischen Ortskern besonderen Denkmalwert, der einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht und erhalten werden soll. Auch soll in diesem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden. Aus den vorgenannten Gründen und um die aus städtebaulichen, geschichtlichen und künstlerischen Gründen bedeutungsvollen Anlagen des im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden historischen Ortsteils Igstadts zu erhalten, wird eine "Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen für einen Teil des historischen Ortsteiles von Wiesbaden-Igstadt" nach § 39 h BBauG erlassen. Diese Satzung ist unabhängig vom Bebauungsplan, aber den textlichen Festsetzungen unter Buchstaben D zugeordnet.

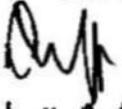
9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 (8) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)).

Im Auftrag



L u f t

Ltd. Vermessungsdirektor