

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Nordenstadt 1965/3 – 1. Änderung
Bereich westlich des Holzweges“
im Ortsbezirk Nordenstadt

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
 - 1.1 Anlaß
 - 1.2 Planungsrechtliche Situation
 - 1.3 Städtebauliche Ziele

- 2. Umweltbericht**
 - 2.1 Beschreibung der Festsetzungen
 - 2.1.1 Angaben zum Standort
 - 2.1.2 Art des Vorhabens
 - 2.1.3 Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
 - 2.1.4 Darstellung der Festsetzungen
 - 2.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 2.2.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion
 - 2.2.2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2.2.2 Schutzgut Pflanze
 - 2.2.2.3 Schutzgut Tier
 - 2.2.2.4 Schutzgut Boden
 - 2.2.2.5 Schutzgut Wasser
 - 2.2.2.6 Schutzgut Luft
 - 2.2.2.7 Schutzgut Klima
 - 2.2.2.8 Schutzgut Landschaft
 - 2.2.2.9 Schutzgut Kulturgüter
 - 2.2.2.10 Schutzgut Sachgüter
 - 2.2.2.11 Schutzgüter Wechselwirkung
 - 2.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
 - 2.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

- 3. Landschaftsplan, dargestellt in der Eingriff - Ausgleichsplanung**

- 4. Begründung der planerischen Festsetzungen, Teil A**
 - 4.1 Geltungsbereich
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Überbaute Grundstücksflächen
 - 4.5 Bauweise
 - 4.6 Die Erschließung des Plangebietes
 - 4.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung
 - 4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5. Festsetzungen von auf Landesrecht beruhenden Regelungen, Teil B**
- 6. Eigentumsverhältnisse**
- 7. Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen**
- 8. Statistische Angaben**
- 9. Einwohner**
- 10. Stellplätze**

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

1.1 Anlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befand sich eine Gärtnerei. Die großen verglasten Gewächshäuser und die umfangreichen Freibeete werden nicht mehr genutzt und wurden größtenteils bereits entfernt. Lediglich das leerstehende Betriebsgebäude steht noch in der unteren Hälfte des Geltungsbereiches an der Oberpfortstraße. Weiterhin genutzt wird das Wohnhaus am Holzweg von einem der Vorhabenträger, Herrn Peter Grützmann.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die brachliegenden Flächen, im Ortszentrum von Nordenstadt einer städtebaulichen Nutzung zur Wohnbebauung sinnvoll zu zuführen.

Die Vorhabenträger beabsichtigen den Geltungsbereich in verschiedene Bauzonen aufzuteilen, einzelne Grundstücke zu bilden und den Bebauungsplan für die geplante wohnliche Nutzung aufzustellen.

Dieser Bebauungsplan soll dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Im neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden ist der Bereich „westlich des Holzweges“, als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Bestand dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Das Planungsgebiet liegt zum Teil im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nordenstadt 1965/3 und ist dort als Erwerbsgartenbaufläche ausgewiesen.

Zur Umsetzung des Bauvorhabens ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Städtebauliche Zielsetzungen

Der Geltungsbereich grenzt im Osten unmittelbar an den dicht bewohnten Ortskern von Nordenstadt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den Friedhof. Weiter westlich schließt sich der dünn besiedelte Außenbereich von Nordenstadt an.

Das von der Geltungsbereichsgrenze umschlossene Gebiet ist, wie in der Begründung im Einzelnen dargelegt, für die Ausweisung einer Wohnbebauung geeignet.

Das neue Wohngebiet soll die umliegend vorhandene Bebauung mit der Abstufung des von „dicht bis dünn“ besiedelten Ortskerns aufnehmen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die hierfür erforderlichen Festsetzungen getroffen.

2. Umweltbericht

2.1 Beschreibung der Festsetzungen

2.1.1 Angaben zum Standort

Das ehemalige Gärtneriegelände liegt im nordöstlichen Ortsteil von Nordenstadt. Das Planungsgebiet wird im Süden von der Oberpfortstraße, im Osten vom Holzweg (der L 3028), sowie im Westen vom Friedhofsgelände eingegrenzt. Nördlich des Planungsgebiets schließt sich der Außenbereich von Nordenstadt an.

2.1.2 Art des Vorhabens

Die Vorhabenträger beabsichtigen im Geltungsbereich Wohnbauflächen für die Ausweisung von Geschosswohnungsbau und gereihten familiengerechten Eigenheimen zu ermöglichen. Weitere Begründungen zum Vorhaben siehe unter Ziffer 4.

2.1.3 Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Gesamtgelände des Gärtneriegeländes besteht aus 2 großen Grundstücksteilen. Diese werden durch einen in ost-westlicher Richtung verlaufenden öffentlichen Fahrweg, der den Holzweg mit dem Friedhof verbindet, getrennt. Über diesen öffentlichen Fahrweg werden derzeit auch 7 benachbarte Anlieger erschlossen.

Die Parzelle 170 / 1, die den gesamten **südliche Teil des Gärtneriegeländes** umfasst, ist ca. 46 m breit und ca. 125 m lang. Die Fläche des südlichen Grundstücksteils beträgt **5.899 m²** und wird komplett in den Geltungsbereich einbezogen.

Der **nördliche Teil des Gärtneriegeländes** besteht aus 3 Parzellen mit einer Gesamtfläche von **6563 m²**. Aus den Parzellen 35/2 und 35/3 wird eine Teilfläche von ca. **1.566 m²** herausgetrennt und zu Zwecken der Bebauung in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die restliche Parzelle 35/2, mit einer Fläche von ca. **1.425 m²**, ist bebaut und darauf befindet sich das Wohnhaus von Herrn Heiner Grützmann, er ist ebenfalls Vorhabenträger. Von dieser Parzelle werden weitere ca. **60 m²** für die Verbreiterung des Holzweges abgetrennt und in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Restparzelle 35/2 mit dem Wohnhaus von Herrn Heiner Grützmann wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Eine Teilfläche von ca. **305 m²** aus dem Flurstück 36 (Wirtschaftsweg) wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

**Der Geltungsbereich umfaßt somit eine Fläche von ca.
= 5.899 m² + 1.566 m² + 60 m² + 305 m² = 7.830 m².**

Davon werden 7.330 m² als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Zonen I bis III und 500 m² für Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

2.1.4 Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan erhält für das Plangebiet die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen:

- WA - Allgemeines Wohnen
- Grundflächen – und Geschosßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die max. zulässige Trauf- und Firshöhen und die Baugrenzen.
- Die Lage der Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports, den Zufahrten und die Straßenbegrenzungslinien.
- Regelungen zur Bepflanzung.
- Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung.
- Behandlung des Oberflächenwassers aus den Dachflächen.
- Bauordnungsrechtliche Regelungen zur Gestaltung der geplanten Gebäude.

2.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Der südliche Teil des Geltungsbereiches

(zwischen Holzweg und Oberpfortstraße)

Beginnend von Nord nach Süd wird folgender Gebäudebestand dokumentiert:

- Ganz im Norden am Holzweg befindet sich das Wohnhaus des Herrn Peter Grützmann mit der Hausnummer Oberpfortstraße 24. Die Fläche des Wohnhauses beträgt ca. 120 m². Zur westlichen Seite und entlang der Friedhofsmauer steht ein großes Gewächshaus, bezeichnet im Bestandsplan mit der Nr.4. Die bebaute Fläche beträgt ca. =15 m * 60 m = 900 m². Es ist geplant das Gewächshaus komplett abzureißen.

- Im unteren Bereich steht entlang der Friedhofsmauer ein weiteres großes Gewächshaus, Nr.3 mit einer bebauten Fläche von ca. $32\text{ m} \times 37\text{ m} = 1184\text{ m}^2$, das gerade abgerissen wurde. Ein zweites, gleich großes Gewächshaus wurde vor 5 Jahren bereits entfernt, dessen Lage im Bestandsplan noch festgehalten ist, mit Nr.2 bezeichnet und einer bebauten Fläche von weiteren 1184 m^2 .
- Grenzseitig zur Nachbarbebauung, der Haus Nr. 22, stehen noch verschiedene Nutzgebäude der ehemaligen Gärtnerei. Die überbaute Fläche dieser Gebäude beläuft sich auf ca. $7\text{ m} \times 30\text{ m} = 210\text{ m}^2$. Dieser Gebäudebestand wird komplett abgerissen, Nr.1 im Bestandsplan.
- Die unbebauten und unbefestigten Restflächen sind alle ausschließlich mit Rasen bepflanzt. Baumbestand befindet sich in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Wohnhaus.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches

(zwischen Holzweg und Außenbereich)

Von Ost nach West wird folgender Bestand festgestellt:

- Außerhalb des Geltungsbereiches auf der Restparzelle 35/2 steht das Wohnhaus von Herrn Heiner Grützmann.
- Auf den beiden sich anschließenden Parzellen 35/3 und 35/4 steht ein weiteres großes Gewächshaus mit einer bebauten Fläche von $24\text{ m} \times 65\text{ m} = 1.560\text{ m}^2$. Dieses Gewächshaus, bezeichnet mit der Nr.5, wird ebenfalls abgerissen. Die restlichen Freiflächen werden als Ackerland genutzt. Von dieser Gesamtfläche wird aus den Parzellen 35/2 und 35/3 eine Teilfläche ca. 1566 m^2 abgetrennt und in den Geltungsbereich einbezogen. Die anrechnungsfähige Fläche des Gewächshauses, die innerhalb des Geltungsbereiches liegt, beträgt ca. $24\text{ m} \times 28\text{ m} = 672\text{ m}^2$.
- Außerdem wird von der Parzelle 35/2 ein ca. $44,00\text{ m}$ langer Streifen für die Verbreiterung und Ausbau des Holzweges, auf eine Breite von insgesamt $4,50\text{ m}$, abgetrennt.

2.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Im Fachbeitrag der Eingriffs – und Ausgleichsplanung wurde bereits auf die verschiedenen Landschaftspotentiale eingegangen und ausführlich dargestellt.

Nachfolgend werden daher die vorhabenbezogenen Wirkungen auf die weiteren Schutzgüter untersucht und dargestellt.

2.2.2.1 Schutzgut Mensch

Der bisherige Zustand im Geltungsbereich übte ein überaus negatives Bild auf die Menschen aus. Verfallene Glashäuser, die mit Gras übersäte Fläche des ehemaligen Gärtnereigeländes, ohne jeden Baum und Strauchbewuchs lud nicht gerade zur wohnlichen Harmonie ein. Diese „Leerzone“ in Nähe zum

Friedhof erfüllte auch die verantwortlichen Personen in Nordenstadt mit Unbehagen.

Durch die geplante Wohnbebauung, die sich in das Ortsbild von Nordenstadt einfügt, wird die städtebauliche Lücke in diesem Bereich auf harmonische Weise geschlossen. Das Schutzgut Mensch wird dadurch wieder mit einbezogen. Es werden daher keine Beeinträchtigungen für die Menschen erwartet.

2.2.2.2 Schutzgut Pflanze

Das Schutzgut Pflanze existiert bisher nur auf dem untersten Level im Plangebiet. Es finden sich weder Bäume, noch nennenswerte Sträucher oder Bewuchs im gesamten Geltungsbereich (vergl. Auch die Darstellung des Ist – Zustandes im Fachbeitrag der Eingriffs – und Ausgleichsplanung).

Daher ist jede Verbesserung – Veränderung - des vorhandenen Zustands zu begrüßen und insbesondere notwendig. Siehe hierzu die geplanten Anpflanzungen im o. g. Fachbeitrag.

2.2.2.3 Schutzgut Tier

Das Plangebiet liegt im Bereich urban geprägter Lebensräume. Die zuvor beschriebene spärliche Vegetation hatte für das Schutzgut Tier eine eher negative Einwirkung. Schutzräume – wenn überhaupt – boten lediglich die verfallenen Gewächshäuser.

Mit den geplanten Baum und Strauchpflanzungen können tatsächlich wieder Schutzzonen für die heimische urbane Tierwelt hergestellt werden.

2.2.2.4 Schutzgut Boden

Bisher wurde der Boden des Plangebiets intensiv wirtschaftlich durch die Gärtnerei genutzt. Trotzdem weist der Boden, nachdem eine Ruhepause von fast 10 Jahren zu verzeichnen ist, keine Rückstände mehr auf. Das Plangebiet ist darüber hinaus Altlastenfrei. Siehe hierzu den Fachbeitrag zur Bodenuntersuchung.

Durch die Gärtnerei war ursprünglich eine Fläche von ca. 4060 m² durch die Glashäuser und die vorhandenen Gebäuden bebaut. Das entspricht einer vorhandenen GRZ von (120 m² + 900 m² + 1184 m² + 1184 + 672) = 4060 m² : 7525 m² (7830 m² abzüglich der Fläche für den ausgebauten Holzweg von 305 m²) = **0,539**, bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet erfährt daher durch die geplante Gesamt - GRZ von nur 0,165 eine Aufwertung.

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu differenzieren. Während Grundwasser im Verlauf der Bodenuntersuchungen nicht vorgefunden wurde, wird natürlich durch die geplante Versicke-

zung des Oberflächenwassers aus allen befestigten oder versiegelten Flächen die Grundwasserneubildung positiv beeinflusst.

2.2.2.6 Schutzgut Luft

Durch den Wegfall der Glashäuser und dem Ersatz durch eine Wohnbebauung wird keine nennenswerte Veränderung oder Verschlechterung entstehen. Die Luftverschmutzung erfährt ebenfalls keine Steigerung. Durch die Ausweisung einer Stellplatzfläche unmittelbar an der Oberpfortstraße werden lange Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken im Plangebiet vermieden.

2.2.2.7 Schutzgut Klima

Die bioklimatische Wirkung der geplanten Grünflächen hat sicherlich nur eine, bedingt durch die geringe Gesamtfläche des Plangebiets, unwesentliche Auswirkung auf die Umgebung. Die geplante Bebauung beeinträchtigt den Luftaustausch zwischen dem Außenbereich und dem benachbarten Ortskern ebenso wenig.

Das Plangebiet liegt auch nicht im Bereich wirksamer Kalt- bzw. Frischluftentstehungs- oder Abflussgebieten.

2.2.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Ortsbereichs von Nordenstadt. Das Schutzgut Landschaft wird nicht berührt.

2.2.2.9 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter werden vom Vorhaben nicht berührt.

2.2.2.10 Schutzgut Sachgüter

Als Sachgut lässt sich die vorhandene Nutzungsstruktur nur schwer einstufen. Die brachliegenden Flächen und die ungenutzten Gebäude, außer dem Wohnhaus von Herrn Peter Grützmann, entsprechen weder den Anforderungen an funktionsfähige Freiräume noch an innerstädtische Lebensräume.

Eine Aufwertung erfährt diese Brachfläche nur durch die geplante Bebauung mit den geplanten Ausgleichspflanzungen.

2.2.2.11 Schutzgüter - Wechselwirkung

Bedingt durch die geringe Fläche des Plangebiets von weniger als 1 ha, welches sich außerdem innerhalb der geschlossenen Ortslage von Nordenstadt befindet, finden nur unwesentliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern statt.

Daher wird an dieser Stelle nochmals auf die positive Wirkung auf alle Schutzgüter hingewiesen, die durch die geplante Wohnbebauung in Verbindung mit

den geplanten Ausgleichspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten ist.

2.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Auf die weitere Ausarbeitung dieses Kapitels wurde verzichtet, da aus dem zuvor Beschriebenen, weder Ansatzpunkte einer zu erwartenden Beeinträchtigung oder Benachteiligung durch die geplante Wohnbebauung auf die Umwelt zu erwarten sind bzw. sich nachweisen lassen.

2.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Auswirkungen auf Schutzgüter sind nicht vorhanden und nicht zu erwarten.

3. Landschaftsplan, dargestellt in der Eingriff – Ausgleichsplanung (siehe Anlage zum Bebauungsplan)

Der Eingriffs – Ausgleichsnachweis der auf der Grundlage des Biotopwertverfahrens geführt worden ist, kommt zum Ergebnis, dass die geplanten Baumaßnahmen durch Pflanzungen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Weitere Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen, Teil A der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Nordenstadt im westlichen Dreieck Oberpfortstraße / Holzweg. Er liegt ausnahmslos in der Flur 6 und wird wie folgt definiert:

Nordseite der Oberpfortstraße, Ostseite des Friedhofes, Teilbereiche der Flurstücke 35/2 und 35/3 in der Flur 6 und Westseite der Bebauung an der Holzstraße.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen benachbarten Bebauungsstruktur wurde für alle Bauflächen im Geltungsbereich „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Geltungsbereich wurde eine insgesamt moderate bauliche Nutzung als Zielsetzung zugrunde gelegt.

Diese beträgt bezogen auf die Gesamtbaufläche des Geltungsbereiches:

0,165 für die Grundflächenzahl (GRZ)

0,330 für die Geschoßflächenzahl (GFZ)

Nachweis der baulichen Nutzung:

Fläche des Geltungsbereiches	=	7830 m ²
Abzüglich Verkehrsfläche (305 + 65 + 60 +70)	=	500 m ²
Summe der geplanten Bauflächen, die Bauzonen I bis III	=	7330 m ²
Summe der geplanten und vorhandenen Grundflächen (errechnet aus der Summe der Fläche der Baufelder, die innerhalb der Baugrenzen liegen)	=	1200 m ²
Summe der geplanten und vorhandenen Geschößflächen (errechnet aus der Summe der Grundflächen, siehe oben, für 2 Vollgeschosse)	=	2400 m ²

Hieraus GRZ = 1200 / 7330 = 0,165

Hieraus GFZ = 2400 / 7330 = 0,330

Es ist allerdings geplant, das Plangebiet in insgesamt 3 Bauzonen zu untergliedern und unterschiedliche bauliche Nutzungen festzusetzen.

Dies wird damit begründet, dass das Plangebiet in mehrere Grundstücke aufgeteilt wird. Für die einzelnen Bauzonen im Plangebiet wurde folgende bauliche Nutzung festgelegt, die wiederum in der Addition die zuvor genannten Zielsetzungen nicht überschreiten:

Zone I

GRZ 0,25 / GFZ 0,5 (mit einer II- geschossigen offenen Bebauung).

Zone II

GRZ 0,15 / GFZ 0,25 (mit einer II- geschossigen offenen Bebauung).

Zone III

GRZ 0,3 / GFZ 0,6 (mit einer II- geschossigen offenen Bebauung).

Weiterhin soll festgelegt werden, dass der Flächenbedarf für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Gehwege, Zufahrten, Terrassen und Balkonen nicht in die festgesetzte Nutzung der GRZ einzurechnen sind, sondern wie folgt geregelt werden :

Die festgesetzte zulässige Grundfläche der einzelnen Zonen darf für die oben genannten baulichen Anlagen, gemäß § 19 (4) der BauNVO

- in den Zonen I und III bis zu einer Gesamt - GRZ von 0,8
- in der Zone II bis zu einer Gesamt - GRZ von 0,3

überschritten werden.

In den Zonen I und III befinden sich überwiegend nur Garagen, Stellplätze und Terrassen und Gehwege als baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen. Hierfür wird eine Überbauung von max. 50% zugelassen.

Auf dem Grundstück der Zone II befindet sich ein Wohnhaus, das lediglich durch ein Nebengebäude erweitert wird. Daher wird die Gesamt- GRZ auf 0,3 begrenzt.

Im gesamten Geltungsbereich werden bis zu 2 Vollgeschosse zugelassen.

Die Berechnung der Vollgeschosse regelt sich nach § 20 (1 und 2) BauNVO.

Aus gestalterischen Gründen bleibt die Anrechnung der Dreiecksflächen, die sich bei den Treppenhaugiebeln der Gebäuden A und B ermitteln, beim Nachweis für die Vollgeschossigkeit unberücksichtigt.

Darüber hinaus wird festgelegt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich deren Treppenträume und Umfassungswänden nicht mitzurechnen sind, gemäß § 20 (3) BauNVO. Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um zulässige Flächen aus den Dachgeschossen und der Dachbodenflächen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Balkone, Terrassen sowie bauliche Anlagen, Garagen, Stellplätze und Gehwege unberücksichtigt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in den einzelnen Bauzonen festgelegt. Die erforderlichen Grenzabstände werden zur vorhandenen Nachbarbebauung eingehalten. Zum Friedhof hin wird ein Gebäudeabstand von 8 m festgesetzt.

Weitere notwendige Abstände sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Die festgelegten Baugrenzen dürfen nur von Terrassen und Balkonen überschritten werden, soweit diese nicht mehr als 2 m über die jeweiligen Baugrenzen hinausragen. Die Grundlage für diese Ausnahme wird auf § 23 (3) BauNVO gestützt. (Textteil Ziff. A 2.2)

4.5 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest, gemäß § 22 (1) BauNVO.

Die erforderlichen Grenzabstände werden durch § 6 HBO geregelt.

Die einzelnen Baukörper werden auf max. 18 m pro Gebäudelänge beschränkt. Dadurch entstehen Einzelbaukörper, deren Baumasse sich in das Ortsbild einfügen und einordnen lassen. (Textteil Ziff. A 2.1)

4.6 Die Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung an der Oberpfortstraße

Die Bauzone I im südlichen Plangebiet wird ausschließlich über die Oberpfortstraße erschlossen.

Ein zentrales Fußwegenetz verbindet diese vorhandene Erschließungsstraße, mit den geplanten Wohngebäuden.

Für den Fahrverkehr ist für diese Bauzone nur eine Anbindung an die Oberpfortstraße festgesetzt worden. Diese führt als Zu- bzw. Ausfahrt von der Stellplatzfläche auf kürzestem Weg zur Oberpfortstraße. Auf dieser Fläche werden alle erforderlichen Stellplätze für die Bewohner und Besucher untergebracht.

Die Erschließung am Holzweg

Der 4,50 m breite Fahrweg, der im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ausgebaut wird, übernimmt die Erschließung zu den vorhandenen Anliegern am Holzweg.

Diese Verkehrsfläche führt von der Straße „Holzweg“ (L3028), bis zum Ende der geplanten Bebauung in Nähe des Zugangs zum Friedhof. Die geplanten Wohnhäuser im Baufeld III werden an diese auszubauende Verkehrsfläche angebunden. Die Länge dieser Ausbaustrecke beträgt ca. 100 m, von der Einmündung der L3028 bis zum Friedhof. Zwischen den 2 Baufeldern der Gebäude C und D wird eine Wendeanlage eingeplant, die auch für Entsorgungsfahrzeuge zum Wenden geeignet ist.

Der geplante Ausbau des Wirtschaftsweges endet am Zugang zur Friedhofserweiterungsfläche.

Der direkte Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges in die L 3028 (Holzweg) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Hierfür sind keine planungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehen. An dieser Stelle ist der Holzweg mit einer geschwindigkeitsreduzierenden Einengung ausgestattet. Diese bauliche Einengung im Holzweg zwingt den Verkehr aus Richtung Medenbach und von Nordenstadt ortsauwärts die Fahrgeschwindigkeit stark zu drosseln. Dadurch wird der Einmündungsbereich für den Fahrverkehr aus dem Wirtschaftsweg enorm entschärft. Der Ausbau des Wirtschaftsweges beginnt im Anschluss an den Einmündungsbereich auf Höhe des Grundstückes Holzweg 13 mit einer Breite von 4,50 m.

4.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vollständig und ausreichend in der Oberpfortstraße vorhanden. Die geplanten baulichen Anlagen in der Bauzone I können direkt über Hausanschlussleitungen ver- und entsorgt werden. Insbesondere sind die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich gesichert. An die vorhandenen Netze können die Hausanschlüsse der geplanten Bebauung direkt angeschlossen werden.

Der Wirtschaftsweg, als Stichweg vom Holzweg zum Friedhof ist bereits in einer Breite von ca. 3,20 m ausgebaut. Die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden bis zum Grundstück Oberpfortstraße Nr. 24 ausgebaut. Die vorhandenen baulichen Anlagen aus der Bauzone II sind somit bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die geplanten Erweiterungen auf diesem Grundstück können ebenfalls noch an die vorhandenen Einrichtungen angeschlossen werden.

Für die Bauzone III werden mit dem Ausbau des Wirtschaftsweges auf eine Breite von 4,50 m auch die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erweitert. An diese Einrichtungen werden die geplanten 4 Wohnhäuser angeschlossen.

Die Rahmenbedingungen wurden bereits in einem Erschließungsvertrag vom August 2002 mit der ELW geregelt. Dieser Vertrag ist Teil des Durchführungsvertrags, der mit der Stadt Wiesbaden abzuschließen ist.

4.8 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV erschlossen. Die Haltestellen befinden sich in der Oberpfortstraße am Friedhof, Haltestelle der Linie 15 - Friedhofstraße, im Wallauer Weg, Haltestelle der Linien 45 und 806. Die Omnibuslinien verbinden Nordenstadt mit der Innenstadt.

4.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Auf Grundlage des Fachbeitrags zur Eingriffs- Ausgleichsplanung wurden im Bebauungsplan die verschiedenen Anpflanzungen geregelt. Nachfolgend werden die wichtigsten Festsetzungen hervorgehoben:

- Die Friedhofsmauer bleibt erhalten.
- Heimische Laubbäume mit entsprechender Unterpflanzung bestehend aus heimischen Stauden und Sträuchern als Pflanzfläche entlang der Friedhofsmauer, schützen die Sicht zum Friedhof.
- Die Freiflächen in der Bauzone I werden als Spiel- und Erholungsfläche mit heimischen Anpflanzungen angelegt.
- Entlang der Friedhofsmauer in der Zone I und II sowie zwischen den Zonen I und II wird jeweils eine Pflanzfläche von 3 m Breite zur Anpflanzung heimischer Bäume und Sträucher festgesetzt.
- An der Grenze zur Friedhofs- Erweiterungsfläche im Baufeld III wird ein 5 m bzw. 2,6 m breiter Grünstreifen mit Baum – und Strauchpflanzungen entstehen. Zum Außenbereich hin wird ebenfalls ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener 5 m breiter Pflanzstreifen an der Grenze festgesetzt.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt auf Grundlage der Fachbeiträge „Eingriffs- Ausgleichsplanung“ und „Nachweis zur Versickerung des Oberflächenwassers“ fest, dass die Erschließungsflächen als versickerungsfähige Flächen herzustellen sind. Dies wird in der Herstellung dieser Flächen durch die Wahl geeigneter Befestigungsarten erfolgen, z. B. Pflasterflächen, die im Sand / Splitt verlegt werden.

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Plangebiet des Geltungsbereiches erfolgen. Dabei wird das Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt. Das überschüssig gesammelte Oberflächenwasser wird über ein Rigolensystem im Boden zur Versickerung gebracht. Dieses Rigolensystem wird auch rings um die geplanten Gebäude verlegt, um das Niederschlagswasser aus diesen Bereichen der Versickerung zu zuführen. (Textteil Ziff. A 3.3, 5 und B 2)

4.11 Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich Oberpfortstraße

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Durch die Zurücknahme der ehemals angestrebten Ausnutzung in den Bauzonen I und II und die damit verbundene Verringerung des geplanten Bauvolumens, ist eine Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 10 m zur Oberpfortstraße hin möglich.

Die dann noch verbleibende Überschreitung des korrespondierenden Orientierungswertes für Allgemeines Wohngebiet der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau) um ca. 5 dB(A) ist aus Sicht der Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden im Rahmen der Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen vertretbar.

5. Festsetzungen von auf Landesrecht beruhenden Regelungen, Teil B der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 38 und 48 Grad für die Bauzone I festgesetzt. Dies ergibt sich durch die Auswertung der vorhandenen gewachsenen Baustrukturen im Ortskern und entlang der Oberpfortstraße. Daher sind auch Quer- und Seitengiebel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

Für die Bauzonen II und III wird ebenfalls das Satteldach festgesetzt. Allerdings soll die Dachneigung weniger steil sein und wird zwischen 25 und 38 Grad liegen.

Die Firstrichtung wird für jedes der geplanten Gebäude im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzt.

Giebelständige Gauben sind innerhalb der Dachflächen zulässig. Die max. Länge für jede Gaube ist auf 4,00 m zu begrenzen.

Vorgebaute Erker, deren Fläche innerhalb der Baugrenzen liegen, sind zulässig. Als oberer Dachabschluss sind Sattel- oder ausnahmsweise gewalmte Dächer zulässig. Die Dachneigung wird wie zuvor in den jeweiligen Zonen festgesetzt.

Die höhenmäßige Einordnung der Sockel - Trauf- und Firsthöhen werden für jedes der geplanten Gebäude individuell festgesetzt.

Die angegebenen Sockelhöhen in den textlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Höhenvermessung des Katasteramt Wiesbaden vom 12.12.2001 und werden als max. Werte für die Erdgeschosshöhe der Rohdecke festgesetzt.

Als max. Traufhöhe ist für alle Bauzonen 7,00 m, bezogen auf die EG- Rohdecke, vorgesehen.

Die max. Firsthöhe wird in der Bauzone I auf 12,50 m und in den Bauzonen II und III auf 11,50 m, jeweils bezogen auf die EG- Rohdecke begrenzt.

Als Dacheindeckung für alle geneigten Dachflächen werden Eindeckungen mit naturroten Farben festgesetzt.

Die Fassadengestaltung erfolgt mit hellen oder pastellfarbenen Putzflächen.

Die Giebeldreiecke und Erker können aus gestalterischen Gründen durch intensivere Farben, Volltonfarben und Holzverschalungen betont werden.

Die Gauben sind als flachgeneigtete giebelständige Dachaufbauten zulässig und sind vollflächig mit einer Zinkeindeckung zu verkleiden.

6. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Investoren.

7. Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8. Statistische Angaben

- 8.1 Wohneinheiten (WE)
 8.1.1 vorhanden 1 WE
 8.1.2 geplant rund 16 WE

9. Einwohner (E)

- 9.1 vorhanden 3 E
 9.2 zu erwarten rund 48 E

10. Stellplätze und Garagen (St und Ga)

12 WE in der Zone I	18 St	1,5
<u>4 WE in der Zone III</u>	<u>4 St u. 4 Ga</u>	<u>2,0</u>
16 WE	22 St u. 4 Ga	1, 625

11. Zeichnerische Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des VEP erläutert.

Im Auftrag

Thomas Metz
 Ltd. Baudirektor

Anlagen :

1. Lageplan im Maßstab 1: 1000, als Bestandsplan
2. Eingriffs – Ausgleichsplanung, Dipl. ING. Andreas Hofmann
3. Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
4. Orientierende Schadstofferkundung des Untergrundes