

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes " Müllzerkleinerungsanlage "
in Wiesbaden-Biebrich

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG i.d.Fassung vom 18. August 1976)

Südseite des Rhein-Main-Schnellweges (A 66) im Flurstück 130/5, in südlicher Richtung das Flurstück 124/1 schneidend, Westseite des Flurstücks 132, Westseite des Weges Flurstück 166/142 bis Flurstück 165/141 der Flur 26, Gemarkung Biebrich, Westseite des Flurstücks 26, Nordseite des Weges Flurstück 225, Westseite des Weges Flurstück 294/226 der Flur 27, Gemarkung Biebrich. Nordwestgrenze, 30 m an der Westgrenze des Flurstücks 143/3 in südliche Richtung, von hier 25 m parallel zur Westgrenze des Flurstücks 143/3 der Flur 30, Gemarkung Biebrich, dieser Parallelen geradlinig 110 m in südlicher Richtung folgend (Flurstück 50/17, Flur 6, Gemarkung Kastel), in östliche Richtung rechtwinklig abknickend, Südseite der für das Geh- und Fahrrecht aus Flurstück 50/17, Flur 6, Gemarkung Kastel herauszutrennenden Fläche, Westgrenze des Flurstücks 150/5 der Flur 6 Gemarkung Kastel, schneidend das Flurstück 41/4 der Flur 30, Gemarkung Biebrich, Flurstück 50/7 und 150/13 der Flur 6, Gemarkung Kastel, sowie die Flurstücke 55/4, 148/1, 128, 127 und 126; Nordseite des Flurstücks 124/2 der Flur 5, Gemarkung Kastel bis zum Schnittpunkt der Straße "Unterer Zwerchweg", Westseite der Straße "Unterer Zwerchweg", schneidend die Flurstücke 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/7, 66/8 und 66/9 der Flur 30, Gemarkung Biebrich bis zur Straße "Erbenheimer Weg" Flurstück 190/4 der Flur 30 Gemarkung Biebrich, Süd- und Westseite der Auffahrt zum Süd-Main-Schnellweg (A 671), schneidend die Flurstücke 189/2, 176/3, 131/15, 131/5, 131/9 und 131/14, Westseite des Flurstücks 159/2 der Flur 31 Gemarkung Biebrich, Westseite der Mainzer Straße (B 263) in nördlicher Richtung bis zum Schnitt dieser Seite mit der Südseite des Rhein-Main-Schnellweges (A 66), Südseite des Rhein-Main-Schnellweges (A 66) bis zum Anfangspunkt des Geltungsbereiches.

2. Allgemeines

Für die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung dieses Planungsbereiches war bisher nur der § 35 BBauG (Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich) anzuwenden.

Durch diesen Bebauungsplan sollen die rechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Ordnung und für weitere nach dem Bundesbaugesetz durchzuführenden Folgemaßnahmen geschaffen werden.

Festsetzungen sollen in dem Bebauungsplan "Müllzerkleinerungsanlage" in der Hauptsache getroffen werden über:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, um Bauvorhaben nach § 30 BBauG beurteilen zu können,
2. die Gliederung der Baugebiete, wodurch städtebaulich regulierend eingegriffen werden soll. Damit können künftige Bauvorhaben nach dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO bestimmt werden.
3. Änderungen von Flächen für Gewerbegebiete und Industriegebiete. Mit diesen Festsetzungen können Gewerbebetriebe ihrem Störungsgrad entsprechend in die betreffenden Gebiete eingeordnet werden.
4. Anordnung wichtiger Flächen für "Baugrundstücke für die Verwertung und Beseitigung von festen Abfallstoffen". Diese Ausweisung ist städtebaulich wegen etwa zu befürchtender Immissionen notwendig,
5. ein ausreichendes öffentliches Straßenerschließungsnetz, um den Baugrundstücken und sonstigen Flächen eine Ausschlußmöglichkeit zu geben,
6. Vorkehrungen, die beim Bau von Anlagen, besonders im Hinblick auf die Einhaltung der Umweltschutzbestimmungen und der Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers zu ergreifen sind.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Juni 1976 Nr. 296 und 13. Mai 1976 Nr. 228 die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Der Ortsbeirat des Stadtbezirkes Wiesbaden-Biebrich hat am 15. Januar 1976 mit Beschluß Nr. 3 der Tagesordnung dem Vorentwurf zugestimmt.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht in vollem Umfange den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplanes vom 30.11.1970. Es ist daher vorweg eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Bezüglich dieser Änderung wird auf den Erläuterungsbericht vom 16.02.1976 zur teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes im Planungsbereich "Müllzerkleinerungsanlage" verwiesen.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für den Planungsbereich sind lediglich für den Verkehrsknoten Rhein-Main-Schnellweg/Mainzer Straße, Festsetzungen der Fluchtlinienpläne Biebrich 1960/4 und Biebrich 1961/1 vorhanden. Diese Festsetzungen behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten abweichenden Ausbaues werden die Fluchtlinien, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen, durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

4.1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO 1977)

In den Gewerbegebieten sollen insbesondere Betriebe angesiedelt werden, deren Störungsgrad auf die Umgebung nicht erheblich belästigend wirkt.

4.1.1.1 Gewerbegebiet an der Auffahrt zur Müllzerkleinerungsanlage

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,4

Geschoßzahl (Z) = II

offene Bauweise (o)

4.1.1.2 Gewerbegebiet nördlich des Erbenheimer Weges

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0

max. Höhe 10,0 m

abweichende Bauweise (h)

Die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen nach § 16 (3) BauNVO wird deshalb vorgenommen, weil die Variation der Zahl der Vollgeschosse in den unter Ziffer 4.1.1.2 bis Ziffer 4.1.3.4 genannten Bereichen städtebaulich unbedenklich ist.

Zum anderen soll durch die Festsetzung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Ausnahmen von der max. Höhe baulicher Anlagen sind zulässig bei der Erstellung von Schornsteinen, Masten, Kranen und dergl., wenn es nach den technischen Vorschriften notwendig ist. Entsprechende textl. Festsetzungen sind unter Ziffer 1.3 im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Die Bestimmung einer abweichenden Bauweise (h) erfolgt in der Weise, daß auch Gebäude in einer Länge von über 50 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden können. Diese Bauweise hat besondere Bedeutung bei der Errichtung von Lagerhäusern.

4.1.1.3 Gewerbegebiet südlich des Erbenheimer Weges

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0

max. Höhe 20,0 m

abweichende Bauweise (h)

(s. auch Ziffer 4.1.1.2 dieser Begründung)

4.1.1.4 Gewerbegebiet östlich des "Zwerchweges"

GRZ = 0,5 max. Höhe 20,0 m

GFZ = 1,0 abweichende Bauweise

(s. auch Ziffer 4.1.1.2 dieser Begründung)

4.1.2 Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO 1977)

Baumassenzahl (BMZ) = 3,5

max. Höhe 20,0 m

abweichende Bauweise (h)

Auf dieser Fläche sollen insbesondere gewerbliche Betriebe angesiedelt werden, die in der Skala der Störzulässigkeit die höchste Stufe einnehmen.

Im Gegensatz zu den Gewerbegebieten sind hier vorwiegend solche Betriebe unterzubringen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, d.h. auch erheblich belästigende Anlagen.

Die Bedeutung der Baumassenzahl und der Baumasse für bauliche Vorhaben ergibt sich aus den Bestimmungen des § 21 BauNVO.

Weitere Begründung über Höhe und Bauweise siehe Ziffer 4.1.1.2.

4.1.3 Baugrundstücke für die Verwertung oder Beseitigung von festen Abfallstoffen

4.1.3.1 Müllzerkleinerungsanlage

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,4

max. Höhe 20,0 m

abweichende Bauweise (h)

Die Müllzerkleinerungsanlage liegt im Zentrum des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Sie wird bereits seit 1967 betrieben. Eine evtl. bauliche Erweiterung kann auf dem ca. 135 m über NN gelegenen Gelände erfolgen. Aber auch der tiefer gelegene Bereich nördlich der Umspannanlage ist betriebstechnisch und erschließungsmäßig von Bedeutung.

(Begründung zu Höhe und Bauweise siehe Ziffer 4.1.1.2)

4.1.3.2 Hessische Industrie Müll Gesellschaft (HIMG) und Stadtreinigungsamt (östlicher Geltungsbereich)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,4

max. Höhe 20,0 m

abweichende Bauweise (h)

4.1.3.3 Im südlichen Geltungsbereich westlich des Betriebsweges (Rollbahn)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,4

max. Höhe 20,0 m

abweichende Bauweise (h)

4.1.3.4 Nördlich des Erbenheimer Weges, südlich an die Müllzerkleinerungsanlage anschließend

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0

max. Höhe 20,0 m

abweichende Bauweise (h)

4.1.4 Baugrundstück für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziffer 5
BBauG - Bundesverband für Selbstschutz (BVS) -

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,1

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,1

1-geschossige (I), offene Bauweise (o)

4.1.5 Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Umspannwerk -
(§ 9 (1) Ziffer 12 BBauG)

Schaltanlage Wiesbaden-Ost der Kraftwerke Mainz-
Wiesbaden AG

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,1

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,1

max. Bauhöhe = 10,0 m; abweichende Bauweise (h)

(siehe auch Ziffer 4.1.1.2 der Begründung)

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen
festgesetzt.

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

4.3.1 Vorhandene Straßen

4.3.1.1 Klassifizierte Straßen

Rhein-Main-Schnellweg (Bundesautobahn A 671)

Mainzer Straße (Bundesstraße 263)

außerhalb des Planungsbereiches im Norden:

Rhein-Main-Schnellweg (A 66)

4.3.1.2 Erschließungsstraßen und -wege

Erbenheimer Weg als Haupterschließungsweg zur
Müllzerkleinerungsanlage mit Zu- und Abfahrt
zur Mainzer Straße.

Unterer Zwerchweg

Straße am Umspannwerk

Zufahrt zum Dyckerhoff Kalksteinbruch und
Schuttplatz an der südlichen Geltungsbereichs-
grenze.

Die vorgenannten Erschließungsstraßen und -wege
sind überwiegend ausgebaut.

In der Straßenführung bzw. im Ausbau sollen jedoch noch folgende Änderungen vorgenommen werden:

1. Die Fahrbahn des Erbenheimer Weges soll im mittleren Teil verbreitert werden, so daß die Linksabbiegespuren für Fahrzeuge, die zu den Sortieranlagen fahren wollen, angeordnet werden können.
2. Die Straßenführung der Straße am Umspannwerk (Parallelstraße zum Süd-Main-Schnellweg) soll geändert werden und am Ende einen Wendehammer erhalten. Die Verlegung wird notwendig, um dem Kanal ein günstigeres Gefälle zu geben, damit das Oberflächenwasser hinreichend gesammelt und abgeleitet werden kann.

Außerdem soll der Wendehammer, der ursprünglich im Bereich des Umspannwerkes geplant war, an den Böschungsfuß des "Rottefeldes" verlegt werden, um die Isolatoren der Umformerstation beim Verladen und Abtransport des verrotteten Mülls vor einer möglichen Verschmutzung weitestgehend zu schützen.

3. Der Straßenstutzen parallel zu der unter 2. genannten Straße soll verlängert und mit einem Wendehammer versehen werden. Dieses soll geschehen im Hinblick auf die Erschließung der westlich angrenzenden Gewerbefläche und der "Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von festen Abfallstoffen - Lagerplatz" - sowie der östlich angrenzenden Industriefläche (GI).

Private Erschließungen der o. g. Flächen sind aus topographischen Gründen nicht möglich.

Zum anderen ist dadurch die Möglichkeit gegeben, daß der Kanal in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden kann, der andernfalls auf privatem Gelände verlaufen müßte.

4. Die Zufahrtsstraße zum Schuttplatz Dyckerhoff Kalksteinbruch soll nur bis zur "Rollbahn" dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Südlich und südöstlich sollen die Fahrbahnen verbreitert und als "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" zu Gunsten der Stadtgemeinde Wiesbaden und Anlieger ausgewiesen werden.

Dabei soll die südliche Doppelfahrbahn mit jeweils einer Waage versehen werden, um den Schutt nach Gewicht abrechnen zu können.

4.3.1.3 Betriebsstraßen und -wege

Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich Straßen und Wege, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind und die vom Eigentümer der Fläche unterhalten werden.

4.3.1.4 Straßenbegleitgrün

Die Straßenflächen, die im Bebauungsplan mit dem Zusatz "Straßenbegleitgrün" versehen sind, umfassen Grünflächen und Grünelemente, die zum Straßenkörper gehören.

Das Straßenbegleitgrün dient der optischen Führung, dem Wind-, Schnee- und Blendschutz, der Trennung der Verkehrsarten, der Hang- und Böschungssicherung, sowie der Gestaltung des Straßenraumes.

4.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 (1) Ziffer 13 BBauG)

4.4.1 Stromversorgung

Die vorhandenen und geplanten Hochspannungsfreileitungen werden durch dieses Planungskonzept nicht beeinträchtigt. Die innere Erschließung kann teils von den Stadtwerken Wiesbaden AG und teils von den Stadtwerken Mainz AG vorgenommen werden.

4.4.1.1 110- KV-Freileitungen

Das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird von mehreren 110-KV-Freileitungen mit den dazugehörigen Schutzflächen gemäß § 9 (1) 24 BBauG überspannt. (s. auch Ziffer 4.9 dieser Begründung).

Diese Hochspannungsleitungen werden von den Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerken (RWE), den Kraftwerken Mainz-Wiesbaden AG (KMW) oder von diesen gemeinsam betrieben.

- 1.) 110 KV-Freileitung Schierstein - Wiesbaden-Ost = KMW
- 2.) 110 KV-Freileitung Wiesbaden-Ost - Mainzer Str. = RWE/KMW
- 3.) 110 KV-Freileitung Wiesbaden-Ost - Bierstadt = RWE/KMW
- 4.) 110 KV-Freileitung Wiesbaden-Ost = KMW
- 5.) 110 KV-Freileitung Wiesbaden-Ost/Umspannwerk Steinbruch = KMW
- 6.) 110 KV-Freileitung Kelsterbach - Wiesbaden = RWE

4.4.1.2 Für bestehende und geplante Kabelstrecken sind Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BBauG zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG und der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG einzutragen. (s. auch Ziffer 4.8 dieser Begründung.)

4.4.1.3 Umspannwerk

Zur Sicherstellung der weiteren Stromversorgung wird die Errichtung eines Umspannwerkes erforderlich. Für den Stationsstandort wird ein Baugrundstück für Versorgungsanlagen ausgewiesen. (s. auch Ziffer 4.1.5).

Um einer möglichen Staubentwicklung, die sich nachteilig auf die Isolatoren der Umformstation auswirken könnte entgegenzuwirken, soll die Beladeeinrichtung an den Böschungsrand des Rottefeldes gelegt werden.

4.4.2 Gasversorgung

Die vorhandene Gashochdruckleitung, die den Kraftwerken Mainz-Wiesbaden AG (KMW) gehört, muß wegen der vorrückenden Abbaulinie des Dyckerhoffbruches nach Osten verlegt werden.

Die von den KMW geplante Neuverlegung der Gashochdruckleitung ist im Unteren Zwerchweg und in dem Weg, der vom Erbenheimer Weg nördlich abzweigt und westlich am Umspannwerk und dem Rottefeld vorbeiführt, dargestellt.

4.4.3 Wasserversorgung

4.4.3.1 Die Frischwasserversorgung ist bis 110 m ü. NN durch die Stadtwerke Wiesbaden AG gewährleistet. Um die Versorgung auch über 110 m ü. NN noch sicherzustellen, müßte mit Hilfe einer Wasserdruckerhöhungsanlage das Wasser gepumpt werden.

4.4.3.2 Wasserdruckerhöhungsanlage

Bei Bedarf ist in der Grünfläche - Gehölze - zwischen Abfahrt Erbenheimer Weg und Weg zum Umspannwerk die Errichtung einer Wasserdruckerhöhungsanlage durch die Stadtwerke Wiesbaden AG vorgesehen.

4.4.4 Fernmeldeeinrichtungen

Für das im Bereich der Erschließungsstraße parallel zur Mainzer Straße verlaufende Fernmeldekabel, wird auf den Grundstücken, die außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, ein Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BBauG festgesetzt.

4.4.5 Löschwasserversorgung

Auf dem Grundstück der HIMG und des Stadtreinigungsamtes südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bereits ein Löschwasserbehälter gebaut. Weitere Löschwasserzisternen sind im Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen, jedoch kann z. Z. die Lage und Größe der einzelnen Zisternen noch nicht angegeben werden, da hierfür Einzelangaben über Gebäudeanordnung und Bauvorhaben noch nicht vorliegen. Die Löschwasserbehälter sollen aus dem Wasserversorgungsnetz gefüllt werden können.

In den Bebauungsplan soll ein textlicher Hinweis unter Ziffer 2.5 aufgenommen werden, aus dem hervorgeht, daß bei Bauvorhaben die Anlage von Löschwasserbehältern zu berücksichtigen ist.

4.5 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

(§ 9 (1) Ziffer 14 BBauG)

4.5.1 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von festen Abfallstoffen - Rottefeld -

Im nördlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, auf den Flächen der ehemaligen Müllkippe soll das Hochplateau als Rottefeld für einen extensiven Kompostierungsbetrieb eingerichtet werden.

In diesem Betrieb könnte der verrottete Müll in Verbindung mit Klärschlamm zu einem Düngeprodukt aufbereitet werden, das in der Qualität mit Torf vergleichbar wäre.

Es ist beabsichtigt, die Böschungen der im Endzustand 160 m hohen Halde im Bebauungsplan mit "Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25a u. b BBauG" festzusetzen.

Dieses soll im Hinblick auf die Rekultivierungsmaßnahmen nach den §§ 4 (2) und 10 (2) des Hess. Landschaftsschutzgesetzes vom 04. April 1973 geschehen. (Siehe auch Ziffer 4.10 dieser Begründung.)

4.5.2 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von festen Abfallstoffen - Lagerplatz -

Die obengenannte Fläche ist südlich des "Baugrundstücks für Versorgungsanlagen - Umspannwerk" vorgesehen. Eine weitere Fläche für die Verwertung und Beseitigung fester Abfallstoffe soll östlich des Erbenheimer Weges festgesetzt werden.

4.5.3 Entwässerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwässerung im Mischverfahren vorgesehen, d. h. daß das Regen- und Schmutzwasser in einer gemeinsamen Leitung gesammelt und an ein städt. Klärwerk zur Klärung abgeleitet werden soll. Dadurch wird eine Versickerung von Oberflächenwasser in das Grundwasser nahezu ausgeschlossen.

Da mit der vollen Funktion des Entwässerungssystems erst in ca. 5 Jahren zu rechnen ist, werden im Bebauungsplanentwurf unter Ziffer 1.2 textliche Festsetzungen aufgenommen sowie unter Ziffer 2.3 textl. Hinweise angebracht, die gesetzliche Bestimmungen des Bundesimmissionsgesetzes und des Abfallbeseitigungsgesetzes beinhalten.

Durch diese Festsetzungen und Hinweise soll eine Verschmutzung des Grundwassers ausgeschlossen werden.

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

4.6.1 Private Grünfläche - (kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B -) Gärten

Das aus kleinparzelliertem Privateigentum bestehende Gelände in der Südwestspitze des beschriebenen Planungsbereiches soll zur Abschirmung der genannten Anlagen grün erhalten werden.

Hinweise für die Gartengestaltung:

Bei diesem Gartentyp handelt es sich um eine kleingärtnerische Nutzung in nichtorganisierter Form, für die nachfolgende Bestimmungen gelten:

1. Die Einzelgröße eines Gartens soll 400 m^2 nicht unter- und 1000 m^2 nicht überschreiten.
2. Schutzhütten aus naturbelassenem Holz - lasiert oder imprägniert - ohne Feuerstätten dürfen mit einer Dachneigung bis 20 Grad errichtet werden.
3. Auf jedem Grundstück ist nur ein umbauter Raum mit max. 15 m^3 zulässig. Seine Grundfläche darf einschl. überdachter Terrasse 12 m^2 , seine Höhe (mit Dach) $2,20 \text{ m}$ nicht überschreiten. Der Standort der Hütte ist den topographischen Verhältnissen so anzupassen, daß sie optisch möglichst wenig in Erscheinung tritt.
4. Offene Einfriedungen der Gärten mit Zäunen und Toren aus naturfarbigem Holz in Form von Wildgatter oder freiwachsenden Hecken aus Feldahorn oder Hainbuchen sind zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf $1,50 \text{ m}$ nicht übersteigen.
5. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur in dem für die Schutzhütte unbedingt erforderlichen Umfang zulässig. Die Randbepflanzung der Gärten ist mit heimischen Gehölzen vorzunehmen.
6. Befestigungen der Gartenflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie dürfen nur mit wasser-durchlässigem Material angelegt werden.
7. Die Anlage eines Stellplatzes von höchstens 15 m^2 pro Grundstück kann zugelassen werden, soweit ein Bedürfnis hierfür nachgewiesen werden kann.

4.6.2 Öffentliche Grünfläche - Gehölze -

Auf den aus dem Bebauungsplan ersichtlichen Böschungsflächen nördlich und westlich des Rottefeldes, sowie parallel zum Süd-Main-Schnellweg (A 671) ist eine Begrünung mit Gehölzen vorgesehen, die dem Erosionsschutz dienen, Schutz vor Staub und Lärm gewähren und einen optisch besseren Eindruck vermitteln sollen.

4.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen u. Erden (§ 9 (1) Ziffer 17 BBauG)

Diese im östlichen Bereich festgesetzten Flächen liegen im Gelände des Dyckerhoffbruches und sind der derzeitigen Nutzung angepaßt.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Ziffer 21 BBauG)

4.8.1 Leitungsrechte

Für bestehende und geplante Kabelstrecken sind Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BBauG zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG und der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG eingetragen.

4.8.2 Gashochdruckleitung

Im Unteren Zwerchweg und in dem Weg, der vom Erbenheimer Weg nördlich abzweigt und westlich am Umspannwerk und am Rottefeld in nordöstlicher Richtung vorbeiführt, ist die von den Kraftwerken Mainz-Wiesbaden AG (KMW) geplante Gashochdruckleitung dargestellt.

4.8.3 Entwässerungskanal

Für den Bau von Entwässerungskanälen sollen innerhalb der Privaten Grünfläche - (Kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B) - und im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtgemeinde Wiesbaden und der Anlieger festgesetzt werden.

4.8.4 Geh- und Fahrrechte

Für den innerbetrieblichen Verkehr werden Ge- und Fahrrechte zu Gunsten der Stadtgemeinde Wiesbaden und der Anlieger festgesetzt.

4.9 Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 24 BBauG)

Für die festgesetzten Schutzflächen beiderseits der unter Ziffer 4.4.1.1 dieser Begründung beschriebenen 110 KV-Freileitungen bestehen für Bauvorhaben oder Bepflanzungen die Bestimmungen, die unter Ziffer 2.1 der textlichen Hinweise des Bebauungsplanes näher erläutert sind.

4.10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25a und b BBauG)

Die aus dem Bebauungsplan ersichtlichen Flächen sollen in der jeweils angegebenen Breite für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25a und b BBauG festgesetzt werden.

Die Pflanzungen sind aus grünplanerischen und gestalterischen Gründen vorgesehen.

Entsprechende textliche Festsetzungen sind im Textteil des Bebauungsplanes unter Ziffer 1.1 getroffen worden.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
(§ 9 (8) BBauG)

5.1 Falls bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich werden, sind diese zu gegebener Zeit einzuleiten.

5.2 Die Verkehrsflächen sind bis auf die unter Ziffer 4.3.1.2 dieser Begründung genannten Ausbaurückstellungen im städt. Eigentum.

Die Flächen für die Müllzerkleinerungsanlage und für das Rottefeld sind noch durch die Stadtgemeinde Wiesbaden zu erwerben.

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

6.1 Straßen

Die Kosten für den Straßenneubau und Restausbau einschl. Straßenoberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung (ohne Grunderwerb und Freilegung) werden auf

geschätzt.

rd. 1.200.000,00 DM

6.2 Kanäle

Die Kosten für die Entwässerung einschl. Regenüberlaufbauwerk und Rückhaltebecken werden auf

geschätzt.

rd. 2.800.000,00 DM

6.3 Grunderwerb

Die Kosten für den Grunderwerb für öffentl. Vorhaben (Müllzerkleinerungsanlage, Rottefeld, Verkehrsflächen) werden auf

geschätzt.

rd. 4.000.000,00 DM

6.4 Wasserversorgung

Die Kosten für die von den Stadtwerken Wiesbaden AG zu errichtende Wasserdruckerhöhungsanlage mit Tiefwassersammelbehälter und dem zur Versorgung des 1. Abschnittes erforderlichen Leitungsnetzes werden auf

rd. 1.000.000,00 DM

geschätzt.

7. Textteil

Der Bebauungsplan enthält einen Textteil, der sich in textliche Festsetzungen und Hinweise gliedert.

Textliche Festsetzungen unter Ziffer 1.1 bis 1.3 werden getroffen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, für Maßnahmen zum Schutze des Grundwassers und über Ausnahmen von der max. Begrenzung von Gebäudehöhen.

Die textlichen Hinweise enthalten u. a. Festsetzungen und Bestimmungen nach anderen Gesetzen.

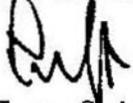
8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 19.02.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256).

Im Auftrage



L u f t

Vermessungsdirektor