

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 18.04.1994

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

## BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan "Dresdener Ring" ("Wolfssfeld - 6. Änderung") in Wiesbaden-Bierstadt

### 1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)

Nordseite der Grundstücke, Flur 67, Flurstücke 13/26, 13/27, 13/28, 13/29, 13/30, 13/31, 13/32, 13/33, 13/34, 13/35, 13/36 und 13/37 Ostseite der Grundstücke Flur 67, Flurstücke 13/37 und 14/3, Südost-, Süd- und Westseite des Grundstückes Flur 67, Flurstück 14/3, Westseite der Grundstücke Flur 67, Flurstück 13/38 und 13/26. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Bierstadt.

### 2. Allgemeines

Die Evangelische Kirchengemeinde Wiesbaden-Bierstadt hat mit Schreiben vom 12.09.1989 beantragt, die im Bebauungsplan "Wolfssfeld" ursprünglich für ein Evangelisches Gemeindezentrum als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" festgesetzte Fläche am Dresdener Ring zum Zwecke einer Wohnbebauung umzuwidmen. Begründet wird dieser Antrag damit, daß das Wohnbaugebiet "Wolfssfeld" vom Gemeindezentrum im Ortskern mitversorgt wird und der Bau eines weiteren Gemeindezentrums somit entfallen kann.

In Anbetracht des auch in Wiesbaden herrschenden Wohnungsmangels ist eine Umwandlung dieser Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung beschleunigt zu vollziehen.

So waren 1989 beim Wohnungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden mehr als 6000 Haushalte wohnungssuchend gemeldet. 1992 waren es bereits mehr als 6500 Haushalte wohnungssuchend gemeldet. Ein Ende dieser steigenden Tendenz ist z. Zeit noch nicht abzusehen und ruft einen dringenden Handlungsbedarf der Kommunalpolitik und der öffentlichen Wohnungswirtschaft hervor.

Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung werden für das Bebauungsplanverfahren "Dresdener Ring" die nach dem BauGB - Maßnahmengesetz vom 01.05.1993 zulässigen Verfahrensvereinfachungen angewendet. Hierfür kommen insbesondere in Betracht:

1. Änderung des Bebauungsplanes vor der Flächennutzungsplanänderung.
2. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.
3. Fristverkürzung und Straffung bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ziel der Planung ist es, einen Wohnungsbau zu ermöglichen, der sich im Rahmen der beibehaltenen Ausnutzungswerte in die bestehende Bebauung einfügt.

### **3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne**

#### **3.1 Vorbereitender Bauleitplan**

Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lassen sich nicht in vollem Umfang aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln.

In dem für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan "Wolfssfeld" (rechtskräftig seit 04.03.1969) ist für den gesamten angrenzenden Bereich am Dresdener Ring Wohnbebauung festgesetzt. Die für die Wohnsiedlung "Wolfssfeld" vorgesehenen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf setzten Flächen für eine Volksschule, eine Kindertagesstätte (Kita) und ein evangelisches Gemeindezentrum fest.

Inzwischen ist die Kita errichtet. Auf den Bau einer Volksschule wurde hingegen verzichtet, da die Versorgung des Wohngebietes mit Schulen durch die in Wiesbaden-Bierstadt vorhandenen Schulen gesichert ist. Wie von der evangelischen Kirche festgestellt wurde, ist ein besonderes Gemeindezentrum für die Siedlung Wolfssfeld nicht mehr erforderlich, da dieses Wohngebiet vom Gemeindezentrum im Ortskern von Wiesbaden-Bierstadt mitversorgt werden kann.

Um das Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, ist eine Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche vorgesehen. Die Festsetzung als "Reines Wohngebiet" erfolgt in Anpassung an die Nachbarbebauung und ergibt somit ein homogenes Bild in der Bekbauung am Dresdener Ring.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmengesetz im Wege der Berichtigung angepaßt.

#### **3.2 Verbindliche Bauleitpläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dresdener Ring" liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Wolfssfeld (Bierstadt 1969/1).

Für diesen Geltungsbereich werden die in dem Bebauungsplan Bierstadt 1969/1 enthaltenen Festsetzungen durch Neufestsetzungen ersetzt.

### 3.3 Landschaftsplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung "Dresdener Ring" ist ein Landschaftsplan aufgestellt worden, in dem die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthalten sind.

Der Landschaftsplan besteht aus dem Bestandsplan, dem Landschaftsplan und einem Erläuterungsbericht.

Grundlage für diesen Fachplan ist eine planungsbezogene Bestandsaufnahme und ihre Bewertung nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Da der Landschaftsplan für sich noch keine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet, dieses aber für die Durchsetzung der landschaftserhaltenden Ziele notwendig ist, werden die Darstellungen des Landschaftsplanes in Form von Festsetzungen in dem Bebauungsplan berücksichtigt (integrierter Landschaftsplan).

Festsetzungen mit landschaftsplanerischem Inhalt können jedoch nur insoweit im Bebauungsplan getroffen werden, als sie im § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als solche vorgesehen sind.

Die Entscheidung darüber welche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, erfolgt nach bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen (§ 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

Die Abwägungsergebnisse sind in dieser Begründung dargestellt. Hieraus ist zu ersehen, inwieweit die aus der Analyse und Bewertung zu folgernden landschaftsplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und in textlicher Hinsicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden können.

Folgende Darstellungen sind in der Hauptsache aus dem Landschaftsplan in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen worden:

- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und textliche Festsetzungen.
- Einzelbaumfestsetzungen mit Pflanzlisten.
- Straßenbegleitgrün.
- Textliche Festsetzungen über Flachdachbegrünungen.

### 3.4 Ausgleichsmaßnahmen für den planerisch vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz und § 6 Hess. Naturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Planungsträger hat die zum Ausgleich dieses Eingriffes erforderlichen Maßnahmen der Natur- und Landschaftspflege im einzelnen im Landschaftsplan als Fachplan darzustellen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen soll sichergestellt werden, daß nach Abschluß des Eingriffsvorhabens keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Diese Maßnahmen stellen einen Ausgleich für nicht zu mindernde Beeinträchtigungen dar und sind in der Regel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu schaffen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die nach dem § 8a BNatSchG nicht mehr auf die Ebene von Bauvorhaben, sondern auf die Bebauungsplanebene verlagert worden.

Die im Bebauungsplan festzusetzenden "Ausgleichsflächen" setzen daher regelmäßig eine der Planungsebene angemessene Erhebung, Bilanzierung und Bewertung voraus.

Für diesen Bebauungsplanentwurf sieht die Bilanzierung folgendermaßen aus:

Eingriffs-/Ausgleichsplanung mit Bilanzierung:

Bestand:

Grundstücksgröße des Baugrundstückes	4 689,0 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche gemäß GRZ von 0,35 im Bebauungsplan	1 641,1 m <sup>2</sup>
davon Überschreitng der GRZ nach § 19 (4) BauNVO von 50 %	820,6 m <sup>2</sup>
	-----
maximal mögliche versiegelte Fläche	2 461,7 m <sup>2</sup>

Ausgleich:

Bei einer max. Gebäudegröße von 1 641,1 m<sup>2</sup> ergibt sich eine max. Staffelgeschoßgröße von 1 230,8 qm (75 % des Vollgeschosses) hiervon können 50 % der Fläche des Staffelgeschosses bei einer Flachdachbegrünung des Staffelgeschosses als Ausgleich angerechnet werden, dies entspricht 615,4 m<sup>2</sup>

somit Flachdachbegrünung 615,4 m<sup>2</sup>

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Baugrundstück, die als Ausgleich angerechnet werden 1 089,0 m<sup>2</sup>

Gesamtausgleich auf dem Baugrundstück 1 704,4 m<sup>2</sup>

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz:

Versiegelung (max.) 2 461,7 m<sup>2</sup>

Ausgleich auf Baugrundstück 1 704,4 m<sup>2</sup>

Nicht ausgeglichener Eingriff 757,3 m<sup>2</sup>

Es verbleibt somit ein nicht ausgeglichener Eingriff auf dem Baugrundstück von 757,3 m<sup>2</sup>.

Als Ausgleichsfläche hierfür wurde, auf der Grundlage des Fachplanes "Biotopverbund" des Amtes für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz das im städtischen Eigentum befindliche Grundstück Flur 14, Flurstück 4 in der Gemarkung Bierstadt ausgewählt. (s. auch Anlage zur Begründung).

Auf dieser Fläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Diese dient als Baustein für die Entwicklung von Grünachsen in der ausgeräumten Feldflur und wird damit zum Bindeglied zweier bereits bestehender Streuobstflächen. Da das für den Ausgleich vorgesehene städtische Grundstück Flur 14, Flurstück 4 eine Gesamtgröße von 1 612,5 m<sup>2</sup> hat, für den noch zu erbringenden Ausgleich jedoch nur 757,3 m<sup>2</sup> erforderlich sind, kann der Rest des Grundstückes zur Deckung des Ausgleichsbedarfs beim Bebauungsplan "Anbindung der Siedlung Heidestock" vorgesehen werden. In diesem Plan ist ebenfalls ca. 800 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erforderlich, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Anbindung der Siedlung Heidestock" nachgewiesen werden können.

Somit kann auf dem gesamten Grundstück zeitgleich eine Streuobstwiese angelegt werden. Das Grundstück wird somit als Ausgleichsfläche sowohl für den Bebauungsplan "Anbindung der Siedlung Heidestock", sowie für den Bebauungsplan "Dresdener Ring" im Kataster der Unteren Naturschutzbehörde geführt.

#### **4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Das geplante Baugrundstück soll der Schaffung von Wohnungen dienen. Aus diesem Grund wird das Baugrundstück als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Diese Festsetzung paßt sich auch der angrenzenden Bebauung an, für die der Bebauungsplan "Wolfsfeld" ebenfalls "Reines Wohngebiet" festsetzt.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Baugrundstück wird eine GRZ/GFZ von 0,35/0,7 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Ausnutzungsziffern, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wolfsfeld" für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf vorgesehen war und harmonisiert auch mit den angrenzenden Baugrundstücken.

Eine Verdichtung der Ausnutzung für das Baugrundstück empfiehlt sich nicht, um den Gesamteindruck der Bebauung im Bereich Dresdner Ring, Leipziger Straße und Wittenberger Straße zu erhalten.

##### **4.3 Vollgeschosse und Bauweise (§ 20, 22 BauNVO)**

Entlang der Straßen Dresdner Ring und Leipziger Straße wird eine 3-geschossige Bauweise mit Staffelgeschoß vorgesehen.

Diese stellt eine Abstufung der 4-geschossigen Bauweise in der Leipziger Straße zur 2-geschossigen Bauweise am Dresdner Ring dar. Für die Bebauung im Nordosten des Baugrundstückes wird eine 2-geschossige Bauweise mit Staffelgeschoß vorgesehen, um hier wiederum eine Abstufung von der 3-geschossigen Bauweise mit Staffelgeschoß entlang der Straßenfront zur 2-geschossigen Nachbarbebauung hin zu erreichen.

Entlang der Straßenfront wird die abweichende Bauweise (a) in der Form festgesetzt, daß hier auch bauliche Anlagen mit einem seitlichen Grenzabstand mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können. Hiedurch soll entlang der Straßenfront ähnlich wie im Geschoßwohnungsbau an der Leipziger Straße und den Reihenhäusern im Dresdener Ring, eine zusammenhängende Bebauung möglich sein.

Für den Baukörper im Nordosten wird die offene Bauweise festgesetzt, damit hier keine "Blockrandbebauung" zu den Reihenhäusern hin und zu den Baukörpern entlang des Dresdener Ringes erfolgt. Hier sind Abstandsflächen einzuhalten.

#### **4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9**

(1) BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Hierdurch soll eine geplante Stellung der Baukörper untereinander und zur vorhandenen Bebauung erreicht werden.

Für einen Teil der nicht überbaubaren Flächen werden Festsetzungen für das "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" getroffen (siehe Textteil Ziffer A 7.1).

#### **4.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die bestehende Bushaltestelle im Dresdener Ring wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Bushaltestelle - festgesetzt.

Die an den Planungsbereich angrenzenden Straßen sind bereits nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wolfswald" ausgebaut.

#### **4.6 Ruhender Verkehr**

Zur Wittenberger Straße hin wird für die Unterbringung der notwendigen Kfz-Stellplätze ein 2-geschossiges Parkdeck festgesetzt.

Von einer Tiefgarage, wie sie im Landschaftsplan zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehen ist, wird sowohl aus wirtschaftlichen, als auch städtebaulich und ökologischen Gründen, abgesehen.

Eine weitere Alternative wäre ein ebenerdiger Parkplatz. Die v. g. 3 Möglichkeiten sollen nachstehend abgewogen werden.

## **Ebenerdiger Parkplatz**

Ein ebenerdiger Parkplatz wäre die billigste Lösung.

Bei einem Platzbedarf von 20 m<sup>2</sup>/Stellplatz würde dadurch ein Fläche von 800 m<sup>2</sup> versiegelt. Der durch die Anordnung der Wohngebäude entstehende, großzügige Gartenhof würde so zu einer "Parkwüste" verkommen.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung würde eine solche Anlage am schlechtesten abschneiden.

## **Tiefgarage**

Eine Tiefgarage würde aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen eingeschossig unter die Erde gelegt werden, d. h. der Platzbedarf würde dem des ebenerdigen Parkplatzes entsprechen.

Hinzu kämen noch Abfahrtsrampen von mindestens 20 Metern Länge, so daß fast die gesamte Fläche des Gartenhofes unterkellert werden würde. Eine absurde Vorstellung, vor dem Hintergrund, daß bei den Gebäuden auf eine Unterkellerung weitestgehend verzichtet wird, um Aushub zu sparen und der Topographie entsprechend zu bauen. Eine Gestaltung des Gartens mit üppiger Bepflanzung und Kinderspielplatz wäre ebenso nicht bzw. nur eingeschränkt möglich, da auf Tiefgaragen angeordneten Grünflächen ökologisch nur gering bewertet werden.

## **Parkdeck**

Ein zweigeschossiges Parkdeck, wie es Bebauungsplanentwurf und aktuelle Planung vorsehen, läßt dem städtebaulich und ökologisch wertvollen und wünschenswerten Garten den meisten Platz. Der Aushub wird gering gehalten; die Topographie wird dahingehend ausgenutzt, daß nur der nördliche Teil des Parkdecks in die Erde eingegraben wird.

Das vorgesehene Parkdeck wird durch die Ausnutzung der Topographie und seiner filigranen Konstruktion mit intensiver Grünbe-  
rankung abgemildert in Erscheinung treten und sich auch in die Umgebung einpassen.

Im übrigen muß in Anbetracht der hohen Grundstückspreise und der hohen Kosten für die Erstellung von Wohnraum ein gewisses finanzielles Verhältnis zwischen Wohnraum und Nebenanlagen gegeben sein.

## **4.7 Versorgung und Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist durch das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung gesichert.

## **4.8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Zu den Bepflanzungen der Grünflächen sind Festsetzungen im Textteil unter Ziffer A 6.2 getroffen.

### **4.8.1 Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün**

Die bestehenden Bäume und Bepflanzungen an der Bushaltestelle im Dresdner Ring sind gemäß § 9 (1) 25 b BauGB zu erhalten.

Diese einzige im Geltungsbereich bereits vorhandene Gehölzgruppe mit Bäumen weist ein vitales Erscheinungsbild auf und bindet das vorhandene Buswartehäuschen ins Ortsbild ein.

#### **4.8.2 Private Grünflächen**

##### **4.8.2.1 Hausgärten**

Ein 3 m breiter Streifen an der südlichen Seite der bestehenden Reihenhausezeile Wittenberger Straße 3-25 wird als private Grünfläche - Hausgärten festgesetzt. Diese Fläche ist bereits beim Verkauf des Gesamtgrundstückes der evangelischen Kirche an den heutigen Eigentümer abgeteilt und an die einzelnen Hausbesitzer der Reihenhausezeile verkauft worden.

Der Streifen dient dazu die jeweiligen Reihenhausegärten zu vergrößern, um damit für die Bewohner einen größeren Puffer zu der geplanten Bebauung herzustellen. Die neuen Gartenflächen sollen mit Ausnahme des Privatweges zu 100 % gärtnerisch angelegt werden (siehe Textteil Ziffer A 6 und B 4).

Da die Flächen als private Grünflächen festgesetzt werden, ändert sich an der zur Berechnung der GRZ heranzuziehenden Grundstücksfläche der Reihenhäuser nichts.

##### **4.8.2.2 Grundstücksfreiflächen**

In der technischen Welt ist die Verfügbarkeit erlebnisreicher und vielseitig genutzter Freiflächen in Wohnungsnähe unverzichtbar geworden. Die nicht überbaubaren Flächen sollen daher durch Baum-, Strauch- und Wiesenpflanzungen in Beziehung zu den Gebäuden stehen und aufgrund der ihnen zugeschriebenen vielfältigen Aufgaben u. a.

- Orts- und Landschaftsbildgestaltung
  - Sicherung des Naturhaushaltes
  - Erfüllung der Bedürfnisse am Wohnort und während der Freizeit
- entsprechend funktional gestaltet werden.

Im Bebauungsplan sind für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen unter Ziffer B 3 Festsetzungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, daß alle real nicht überbauten Flächen des Grundstückes begrünt werden.

Damit wird der Versiegelungsgrad entsprechend dem Minimierungsgebot eingeschränkt und ein Beitrag zum Klima-, Wasser- und Bodenschutz geleistet.

Für die Erfüllung der Kinderspielplatzpflicht für Kleinkinder bis 6 Jahre nach der Hessischen Bauordnung ist für alle Gebäude zentral mit entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen die planerische Sicherheit geschaffen.

**4.9 Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20  
BauGB)**

Die Freiflächen des Geltungsbereiches sollen einerseits dazu beitragen, die geplante Bebauung einzubinden und andererseits das Baugebiet selber zur Förderung der Wohlfahrtswirkungen zu durchgrünen. Vorgegebene Listen bodenständiger Gehölzarten gelten dabei als Voraussetzung für vitale Pflanzungen mit heimischer Tierwelt.

Die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze ist Grundlage für eine vitale Pflanzung und Voraussetzung einer größeren Anzahl heimischer Tierarten. Neben der Beschattung des Spielplatzes trägt die Bepflanzung erheblich zur Durchgrünung des Gebietes bei. Diese Festsetzung schafft die Grundlage einer Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen, die klimatische sowie optische Funktionen erfüllen.

**5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Die Fläche, die als "Reines Wohngebiet" festgesetzt wird, ist bereits von einer Wohnbaugesellschaft gekauft worden.

Die als private Grünfläche - Hausgärten festgesetzte Fläche ist ebenfalls bereits von den Grundstückseigentümern der Reihenhäuser Wittenberger Straße 3-25 gekauft worden.

Das Grundstück für die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Haltestelle" befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

**6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)**

Da die an das "Reine Wohngebiet" angrenzenden Straßen bereits ausgebaut sind und keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Die Kosten für die auf der externen Ausgleichsfläche durchzuführenden Maßnahmen trägt der Vorhabenträger (WAG).

**7. Statistische Angaben**

Bauliche Nutzung WR	4 689 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche - Hausgärten	239 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche - Bushaltestelle	87 m <sup>2</sup>
	-----
	5 015 qm
	-----

Durch die geplante Bebauung entstehen 40 Wohneinheiten.

8 Eigentumswohnungen

32 Mietwohnungen davon

12 im sozialen Wohnungsbau,

20 Wohnungen mit vereinbarten Förderungen für mittlere Einkommensgruppen

### **8. Textteil zum Bebauungsplan**

8.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

8.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB und § 87 HBO werden unter B getroffen.

8.3 Hinweise.

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

### **9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes**

(Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1989)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 01.05.1993 (BGBl. I S. 622).

Im Auftrag



D u r c h

Ltd. Vermessungsdirektor

### Anlagen

1. Übersicht über die außerhalb des Baugrundstückes liegende Ausgleichsfläche (umgedruckt).
2. Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht (nicht umgedruckt)