

### Begründung

Zum Bebauungsplan "Hochfeld - West" in Wiesbaden-Erbenheim

#### 1. Allgemeines

Im Zuge der Grünflächenuntersuchung für den Ortsteil WI-Erbenheim ist entlang der Westseite der Siedlung Hochfeld eine Grünflächenplanung ausgearbeitet worden. Zur Erlangung der Rechtskraft ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Grünfläche sieht innerhalb von Dauerkleingärten die Anordnung eines Kinderspielplatzes und Bolzplatzes vor. Die Grünfläche bildet gleichzeitig eine Abschirmzone zwischen dem Mischgebiet entlang der Berliner Straße und dem reinen Wohngebiet der Siedlung Hochfeld. Zur Sicherung der angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft wird diese entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft - Acker und Obstbau - ausgewiesen.

#### 2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südgrenze des Grundstücks Flur 16, Flurstück 78, Westseite der Wirtschaftsweges Flur 16, Flurstücke 75 und 119, Nordseite des Wirtschaftsweges Flurstück 140, Teilstrecke der Ostseite des Wirtschaftsweges Flurstück 93, Nord- und Ostgrenzen des Grundstücks Köpenicker Str. 4 sowie Ost- und Südgrenzen des Grundstücks Köpenicker Str. 2, Ostseite des Wirtschaftsweges Flur 16, Flurstücke 92/2 (Vöges, Ruheplätze) und 91 bis zur verlängerten Südgrenze des Flurstücks 78.

#### 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

##### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die Grünfläche ist im Flächennutzungsplan vom 30.11.70 als Dauerkleingärten dargestellt. Durch die Anordnung eines Kinderspielplatzes innerhalb dieser Fläche ergeben sich Änderungen, die allerdings die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher vorweg durchzuführen, weil der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

##### 3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Für den Planungsbereich besteht der Fluchtlinienplan 1921/1. Die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes werden, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen, aufgehoben.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Bauflächen (§ 9, Abs. 1, BBauG)

4.1.1 Reines Wohngebiet

GRZ 0,25

GFZ 1,0

umfassen die bebauten Grundstücke  
Köpenicker Straße 2 und 4.

4.2 Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Ziffer 8 BBauG)

4.2.1 Dauerkleingärten ca 2,75 ha

4.2.2 Kinderspielplatz ca 0,31 ha (für Jugendliche von 6-12 und  
12-16)

4.2.3 " " ca 0,23 ha (für Kleinkinder bis 6 Jahre)

4.3 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9, Abs. 1, Ziffer 10 BBauG)

entsprechend der derzeitigen Nutzung für den Acker und  
Obstbau.

4.4 Wege (§ 9, Abs. 1, Ziffer 3 BBauG)

4.4.1 Öffentlicher Fußweg

als 3 m breiter Verbindungsweg mit Ruheplatz von der  
Köpenicker Straße zum Kinderspielplatz und Bolzplatz

4.4.2 Wirtschaftswege

für die Acker- und Grünflächen

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

Die überschläglich ermittelten Kosten sind folgende:

5.1 Öffentlicher Fußweg

Grunderwerbskosten = 25.000,— DM  
Wegeausbau = 7.000,— DM

5.2 Dauerkleingärten

Grunderwerbskosten = 412.000,— DM  
Herrichtungskosten = 82.000,— DM

5.3 Kinderspielplatz

Grunderwerbskosten = 47.000,— DM  
Ausbaukosten = 156.000,— DM

---

729.000,— DM

	Übertrag	729.000,—	DM
5.4 <u>Kinderspielplatz</u>			
Gründerwerbskosten	=	34.000,—	DM
Ausbaukosten	=	57.000,—	DM
		<hr/>	
	Zusammen	820.000,—	DM
		<hr/>	

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen  
(§ 9, Abs. 6 BBauG)

Die für die Grünflächen vorgesehenen Grundstücke sind in Privatbesitz und sollen noch erworben werden. Die Wirtschaftswegs sind im Eigentum der Stadt. Bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG sind nicht beabsichtigt. Falls diese notwendig werden, sollen sie zu gegebener Zeit durchgeführt werden.

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung Auskunft.

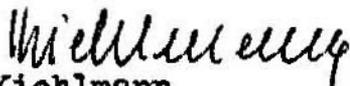
Zusammengestellt durch das Vermessungsamt

Im Auftrage

Berichtigt 4.22, 4.23:

Wiesbaden, den 5. Januar 1978

IAA.

  
Kiehlmann  
Vermessungsdirektor

  
Luft  
Vermessungsdirektor