

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Berliner Straße - 2. Änderung"
in Wiesbaden

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

Nordostseite der Langenbeckstraße (0797) Gemarkung Wiesbaden, Flur 41, Flurstück 76/3; in Höhe der Einmündung der Marie-Curie-Straße (0855) die Langenbeckstraße rechtwinklig überquerend. Südostseite der Marie-Curie Straße (Flur 41, Flurstücke 95/19 und 95/17), Teilstrecke der Nordostseite der Frankfurter Straße (0409), Flur 52, Flurstücke 133/8, 133/9 und 133/10. Nordwestseite der New-York-Straße (0938), Flur 41, Flurstücke 95/15 und 91/20. Die danach folgende Nordostseite des Straßengrundstückes New-York-Straße, Flur 41, Flurstück 91/20. Nordwestseite des Flurstückes 91/20, Flur 41 nach ca. 25 m das Flurstück rechtwinklig überquerend und an der nordwestlichen Seite des Flurstückes 4/4, Flur 168 weiterlaufend bis zur Einmündung der Washingtonstraße (1322), Flur 168, Flurstück 5/3. Nordwestseite des Flurstückes 5/3, Flur 168 und deren Verlängerung zum Schnitt mit der verlängerten Ostseite des Weges Flurstück 142/4, Flur 42. Teilstück der Nordwestseite der New-York-Straße, Flur 168, Flurstück 1/8 bis zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 40/5, Flur 42. Von hier aus in Verlängerung der Südwestgrenze des Flurstückes 40/5, Flur 42 auf die Südostseite der New-York-Straße (0938). Südostseite der New-York-Straße, Flur 168, Flurstück 1/8, weiter entlang der Nordostseite der Washingtonstraße (1322), Flur 168, Flurstück 7/1 und 5/3 bis zum Einmündungsbereich der Floridastraße (0397), Flur 168, Flurstück 13. Der Straßenbegrenzungslinie folgend bis zum Grenzpunkt in Verlängerung der Häusergruppe Floridastraße 4 und 6, die Floridastraße überquerend zu dem nördlichsten Grenzpunkt der Straßeneinmündung. Dem Straßenbogen folgend bis zur Washingtonstraße. Der Nordost- und Nordseite der Washingtonstraße (1322), Flur 168, Flurstück

5/3 folgend bis zur Bundessonderstraße B 455 (1608). Beim nördlichsten Grenzpunkt der Einmündung in die B 455 die Bundessonderstraße rechtwinklig überquerend bis zur Westseite des Flurstückes 33, Flur 168. Nordostseite der Bundessonderstraße B 455 (Gemarkung Wiesbaden, Flur 168, Flurstück 36) bis zur Grenze der Gemarkung Bierstadt. Weiter die Straßenbegrenzungslinie der Ostseite der Bundessonderstraße B 455 (Gemarkung Bierstadt, Flur 47, Flurstücke 44/7 und 58/2) verlängert in südlicher Richtung, weiter die östliche Grenze der Flurstücke 21 und 28/3, Flur 16, Gemarkung Erbenheim bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 24/1, Flur 16, Gemarkung Erbenheim. In südwestlicher Richtung die Flurstücke 28/3 und 28/5, Flur 16, Gemarkung Erbenheim schneidend, zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 30/7, Flur 16, Gemarkung Erbenheim. Teilstück der Südostseite der B 455, Gemarkung Wiesbaden, Flur 170, Flurstücke 50/4, 50/5, Teilstück des Flurstückes 30/3, Flur 16, Gemarkung Erbenheim. Rechtwinklig auf die Berliner Straße (0168) zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 49/1, Flur 46, Gemarkung Erbenheim, die Berliner Straße überquerend. Südwestliche Grenze der Berliner Straße Gemarkung Wiesbaden, Flur 46, Teilstück des Flurstückes 120/19, Flurstücke 21/24 und 120/18 bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 120/16, Flur 46. Rechtwinklig von der Straße weg bis zur Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstückes 120/17, Flur 46. Von da aus die Flurstücke 120/15, 120/14, 120/13, 120/12 und 120/11, Flur 46 schneidend bis zur Südwestgrenze des Flurstückes 120/17, Flur 46. Südwestliche Flurstücksgrenzen, Flur 46, Flurstück 120/17, Flur 44, Flurstücke 93/10, 93/5, 93/4, 134/44, 133/45. Südostseite der Flurstücke 45/3, 47/5, 47/4, Flur 44. Nordöstliche Grenze der Zweibörnstraße (1402), Flur 44, Flurstücke 94/5 und 94/7 bis zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 43/4, Flur 44. Rechtwinklig die Zweibörnstraße überquerend und in nordwestlicher Richtung entlang der Südwestseite der Zweibörnstraße. Südwestliche Grenze des Flurstückes 94/7, Flur 44, südliche und südöstliche Grenze des Flurstückes 56/3, Flur 44. Die Südostgrenze des Flurstückes 56/1, Flur 44 auf die Friedensstraße (2543) verlängert und dabei die Flurstücke 149/56, 115/56 und 63/14, Flur 44 schneidend. Südwestliche Grenze der Friedensstraße Flur 44, Flurstück 63/14, südwestliche Grenze der Berliner Straße Flur 50, Flurstücke 163/9, 163/8, 135/27, 134/24, 134/20, 134/19, 134/18, 93/40, Teilstück 163/10, 163/7, 93/37, 93/36, 93/35, 93/34, 162/5). Verlängerung der Grenzlinie, parallel zu der nordöstlichen Grenzlinie der Flurstücke 89/4, 88/4, Flur 50. Südwestliche Grenze der Flur 52, Flurstücke 137/1, 129/4, 129/3, 133/13 Teilstück 133/14 und deren Verlängerung, das Flurstück 134/2, Flur 52 schneidend. Südwestgrenze der Flurstücke 116/14, 102/2, 101/2. Südgrenze des Gustav-Stresemann-Ringes (B 54), (0499), Flur 52, Flurstück 101/2, Verlängerung dieser südlichen Flurstücksgrenze bis ca. 175 m westlich der Wettiner Straße (1357) und dabei die Flurstücke 85/14, 85/15 und 24/3 schneidend. Von dort aus rechtwinklig auf die Nordseite des Gustav-Stresemann-Ringes. Nordseite des Gustav-Stresemann-

mann-Ringes Flur 52, Teilstück des Flurstückes 11/5. Westseite des Weges Flur 52, Flurstücke 17/6, 17/5 dabei die Dantestraße (0270) Flur 52, Flurstück 20/5 überquerend. Teilstück der Ostseite des Flurstückes 170/2, Flur 41. Ostseite des Flurstückes 170/3, Flur 41 und dessen Verlängerung bis zur Nordwestseite der Lessingstraße (0810), Flur 41, Flurstück 161/8. Westecke Lortzingstraße (0832), Einmündung Lessingstraße. Teilstück der Nordwestseite der Lessingstraße Flur 41, Flurstücke 161/8, 161/6, 161/5, die Frankfurter Straße (0409) überquerend und dabei die Flurstücke 161/8, 176/9, 176/15 und 56/1, Flur 41 schneidend. Nordwestseite des Langenbeckplatzes, Flur 41, Flurstück 56/1 in gerader Verlängerung auf die Nordostseite des Langenbeckplatzes, Teilstück der Nordseite des Langenbeckplatzes, Flur 41, Flurstück 56/1 bis zur Nordseite der Langenbeckstraße (0797), Flur 41, Flurstück 76/3.

2. Allgemeines

Das Sondergebiet für öffentliche und private Verwaltungen an der Berliner Straße ist fast vollständig bebaut. Eine Erweiterung des Sondergebietes in diesem Bereich ist nicht möglich und aus Bodenschutzgründen ist die Nutzung bereits bebauter Flächen dem "Flächenverbrauch in der freien Landschaft" vorzuziehen. Um den Unternehmen begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, wird in Teilbereichen eine von der Erschließungskapazität her unbedenkliche Verdichtung angestrebt.

Darüber hinaus ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die Baugrenzen mit der bestehenden Bebauung in Übereinstimmung zu bringen. Da die Entwicklung der einzelnen Baukörper bei der Festlegung der Baugrenzen in dem zu ändernden Bebauungsplan noch nicht absehbar war, mußten im Baugenehmigungsverfahren Überschreitungen der Baugrenzen im Wege der Befreiung unter dem Hinweis auf eine spätere Bauleitplanänderung genehmigt werden.

Eine Änderung der grundsätzlichen Festsetzungen ist in diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan wurde am 19.09.1985 im Grundsatz beschlossen. Von der Beteiligung der Bürger an dieser Bauleitplanung in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung im Sinne des § 2 a Abs. 2 BBauG wurde abgesehen, weil sich die Änderung dieses Bebauungsplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. (§ 2 Abs. 4 Ziffer 2 Bundesbaugesetz (BBauG)).

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan erfolgte am 17.03.1988. Die TöB-Beteiligung wurde 06.05.1988 durchgeführt. Der weitere Verfahrensvorgang ist aus der Verfahrensliste des Bebauungsplanes zu ersehen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen größtenteils aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Die Änderung eines Teilstückes des Flächennutzungsplanes ist nötig, da im Bereich Langenbeckplatz 3 und 5 und Langbeckstraße 3 statt SO, WA als Festsetzung vorgesehen ist.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Planungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bis auf eine geringfügige Änderung im Bereich nördlich der Kreuzung New-York-Straße/Frankfurter Straße identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Berliner Straße" (Wiesbaden 1969/2).

3.3 Landschaftsplanung

Auf die Aufstellung eines gesonderten Landschaftsplanes im Sinne des § 4 Abs. 1 HENatG wird verzichtet, da seit 1969 ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, das Gebiet bereits bebaut ist und die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes eine Anpassung an bestehende Verhältnisse beinhaltet.

Die landschaftspflegerischen Erfordernisse werden durch grünplanerische Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Hinsicht in den Bebauungsplan integriert.

Die an die Berliner Straße grenzenden Flächen, die außerhalb der Baugrenzen liegen, werden als "Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" und der Streifen entlang der B 455 (außerhalb der Baugrenze) wird als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Diese Festsetzungen bilden die planerischen Voraussetzungen für Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- und Schadstoffimmissionen durch die beiden stark befahrenen Straßen, für den Ausgleich der durch die Bebauung versiegelten Flächen und für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Zum Ausgleich gehören auch die erhaltenswerten Bäume, die aus der Freiflächenplanung des Bauvorhabens in der John-F.-Kennedy-Straße 1 und Abraham-Lincoln-Straße 21 in den Bebauungsplan übertragen und dort festgesetzt werden.

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

4.1 Bauland (§ 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Die "Reinen Wohngebiete" dienen dem Wohnen. Entsprechend dem derzeitigen Bestand wurden die Festsetzungen WR aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die "Allgemeinen Wohngebiete" dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Festsetzungen wurden größtenteils entsprechend dem derzeitigen Bestand aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Außerdem wurde die Langenbeckstraße 3 und der Langenbeckplatz 3 und 5 neu als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die städtebauliche Eigenart der "City-Ost" auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

3. Sondergebiete für öffentliche und private Verwaltungen (SO) (§ 11 BauNVO)

Die "Sondergebiete für öffentliche und private Verwaltungen" dienen vorwiegend der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben (tertiäres Gewerbe). Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und für Personen, die mit ähnlichen Aufgaben mit den Betrieben verbunden sind. Das "Sondergebiet für öffentliche und private Verwaltungen" ist überwiegend in der nach der BauNVO zugelassenen Weise bebaut.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Zur Vermeidung der mit dem Kraftfahrzeugverkehr verbundenen Störungen, wie Geräusche und Abgase oder des störenden Zu- und Abfahrtverkehrs, sind Stellplätze in den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Bei Gebäudeerweiterungen ist der Bauherr verpflichtet, entsprechend der Stellplatzsatzung ausreichend Stellplätze nachzuweisen.

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie in diesen Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. So können zusätzlich zu dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen auf den Baugrundstücken die oben genannten Nebenanlagen errichtet werden. Als solche Nebenanlagen können unter anderem angesehen werden: "Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen".

6. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Die in der Lessingstraße gelegene Kirche und der Kindergarten, sowie die Krankenpflegeschule an der Frankfurter Straße, werden als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgelegt.

7. Flächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB

Im Bebauungsplan sind für Ladenzentrum, Kino und Tankstelle (amerikanische Siedlung) und die Tankstelle an der Abraham-Lincoln-Straße "Flächen mit besonderen Nutzungszwecken nach § 9 (1) 9 BauGB" festgesetzt. Dies entspricht der im Bebauungsplan Wiesbaden 1969/2 getroffenen Festsetzung "Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke" nach dem Bundesbaugesetz (BBauG). Eine Änderung der Nutzungsart ist in diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Die mit ihrer wesensgemäßen Nutzung verbundenen und für diese Nutzung notwendigen baulichen Anlagen sind klar angesprochen und im Bebauungsplan in dem dafür ausgewiesenen Bereich zulässig.

Das oben genannte Ladenzentrum mit Kino und Tankstelle dient der Versorgung des sich anschließenden amerikanischen Wohngebietes. Die vorhandenen Parkflächen wurden als Stellplätze für diese Einrichtung ausgewiesen (siehe auch Textteil A.5).

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzt. Hierbei liegen die Werte von GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschoßflächenzahl) deutlich unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO.

Bei der Zahl der Vollgeschosse in den "Sondergebieten für öffentliche und private Verwaltungen", kann im Einzelfall eine Ausnahme bis zu einer Erhöhung um 2 Geschosse zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Diese Regelung gilt nicht für die Abraham-Lincoln-Straße 1 - 3 und 16 - 18, da wegen des sich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) von einer Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse abgesehen werden soll. Entsprechende textliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen worden. Bei der Berechnung der zulässigen Geschoßflächenzahl bleiben größere Geschoßhöhen als 3,50 m außer Betracht, soweit dies ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Wohnbebauung die offene Bauweise (o) und Hausgruppen (h) zulässig.

Für die Sondergebiete für öffentliche und private Verwaltungen wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit ist innerhalb der Baugrenzen ein Spielraum für die Bebauung gegeben. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Buswendeschleife in der John-F.-Kennedy-Straße wurde nach Absprache mit ESNE auf die Ostseite dieser Straße verlegt und ist inzwischen ausgebaut.

Weitere Änderungen der Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

Entlang der Washingtonstraße bestehen öffentliche Parkplätze innerhalb der Verkehrsfläche, die den Anwohnern des Wohngebietes zur Verfügung stehen.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt und wird mit mehreren Buslinien abgedeckt.

4.3 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 12.-14 BauGB)

4.3.1 Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG. Für die Sicherung der Stromversorgung wurden entsprechende Versorgungsflächen nach § 9 (1) 12 BauGB festgesetzt, die auch schon in dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1969 enthalten sind.

Außerdem wurde an der Abraham-Lincoln-Straße/Berliner Straße nach Angabe von den Stadtwerken Wiesbaden AG noch eine Trafostation als "Fläche für Versorgungsanlagen" festgesetzt, die auch schon seit Jahren besteht. Außerdem verlaufen auf dem Grundstück Kabeltrassen, die nicht überbaut werden dürfen.

4.3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

Nach Angaben der Stadtwerke Wiesbaden AG wurde die ausgewiesene Versorgungsfläche - Trafostationen an der Abraham-Lincoln-Straße Nr. 15 als "Fläche für Versorgungsanlagen - Gasreglerstation" ausgewiesen.

Auf der Northwestseite der Marie-Curie-Straße befindet sich ein Gasreglerschrank zur Versorgung der Heizungsanlagen der DBV. Sollten Änderungen an diesem Gasreglerschrank nötig werden, wird auf die Angaben unter 4.1.1 "5. Nebenlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)" verwiesen.

4.3.4 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch das Fernmeldeamt Wiesbaden, Fernmeldevermittlungsstelle in der Washingtonstraße 19.

4.3.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das bereits vorhandene städtische Kanalnetz. Aus Sicht des Wasserwirtschafts- und des Tiefbauamtes bestehen keine Bedenken.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Fläche außerhalb der Baugrenze der John-F.-Kennedy-Straße 1, entlang der B 455 wird als Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde hier planungsrechtlich in den Bebauungsplan einbezogen.

Siehe hierzu auch Textteil unter Ziffer A. 4 und Ziffer 3.3 dieser Begründung.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur belastende Flächen ----- (§ 9 (1) 21 BauGB)

Zur Sicherung bestehender Leitungen werden Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG und der Landeshauptstadt Wiesbaden entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplan von 1969 festgesetzt.

Auf der Ostseite des Weges bei dem Gebäude Abraham-Lincoln-Straße 16 - 18 und auf der Westseite der Einmündung der Abraham-Lincoln-Straße 2 in die Berliner Straße wird außerdem noch ein 3 m breiter Leitungstreifen zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG zur Sicherung der vorhandenen Gasleitung festgesetzt.

4.6 Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ----- (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

Auf den nichtüberbaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzungen und Einzelbaumfestsetzungen wurden durch Vergleich mit dem Luftbild und der Örtlichkeit ergänzt. Art und Maß dieser Festsetzung sind im Textteil unter Ziffer A. 6 aufgeführt. Siehe außerdem auch Ziffer 3.3 dieser Begründung.

4.7 Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB) -----

Aus dem Denkmalsbuch der Stadt Wiesbaden wurden die Häuser in der Langenbeckstraße 3 und am Langenbeckplatz 5 als Kulturdenkmal und mit dem Hausgrundstück Langenbeckplatz 3 zusammen als Gesamtanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5. Übernahme von Hinweisen und Darstellung in den Bebauungsplan -----

5.1 Bauschutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim -----

Die Baugebiete dieses Bebauungsplanentwurfes liegen innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim zwischen km 4,0 bis km 6,0 Halbmesser des Startbahnbezugspunktes.

Wird die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse überschritten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich. (Siehe Textteil, Ziffer C. 2).

5.2 Meldungen von Bodendenkmälern

Am östlichen Ende des Planungsbereiches sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Deshalb wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Daher wurde zur besonderen Beachtung ein Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

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

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde keine Kosten, da das Gebiet überwiegend bebaut ist.

7. Textteil zum Bebauungsplan

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

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Geschosshöhen
- Bauweise
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Stellplatzflächen
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

7.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB und § 118 HBD in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan.

Unter Buchstabe B werden Regelungen getroffen über:

- Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.

7.3 Unter Buchstaben C werden Hinweise aufgenommen über:

- Schutz gegen Fluglärm
- Bauschutzbereich des Flughafens Erbenheim
- Meldung von Bodendenkmälern.

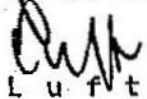
9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGB1. I. S. 2253) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Im Auftrag



Luft

Ltd. Vermessungsdirektor

Anlage: Grünbestandsplan