

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Am Igstadter Weg - 2. Änderung" in  
Wiesbaden-Nordenstadt

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Nordostseite des Wegegrundstückes, Flur 2, Flurstück-Nr. 17/1 in der Gemarkung Nordenstadt, in Verlängerung dieser Grenze in nordöstlicher Richtung die Kreisstraße "An der Igstadter Straße" (K 656), Flur 2, Flurstück Nr. 1 überquerend; von da in südöstlicher Richtung entlang der Nordostseite der Kreisstraße "An der Igstadter Straße" (K 656), Flur 6, Flurstück Nr. 44/2 bis zum Grundstück Flur 6, Flurstück Nr. 37, da rechtwinklig die Kreisstraße "An der Igstadter Straße" überquerend bis zum östlichsten Grenzpunkt des Hausgrundstückes Flur 6, Flurstück Nr. 408, Südwestgrenzen der Hausgrundstücke Flur 6, Flurstücke Nr. 408, 407, 406/2, 406/1, 405, 404, 403, 402, 401, entlang der Südostseite der Junkernstraße Flur 2, Flurstück Nr. 322/1 bis zum Grundstück Flur 6, Flurstück Nr. 102 in Verlängerung der nördlichsten Nordostgrenze der Junkernstraße Flur 14, Flurstück Nr. 115 die Junkernstraße überquerend bis zum südlichsten Grenzpunkt der Pommernstraße Flur 2, Flurstück Nr. 541/1, entlang der Südwestseite der Pommernstraße bis zum östlichsten Grenzpunkt der Rüsselgasse Flur 14, Flurstück Nr. 114, entlang der Südostseite der Rüsselgasse bis zum Hausgrundstück Flur 14, Flurstück Nr. 2/5, in Verlängerung der Südgrenze des Hausgrundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 764 die Rüsselgasse überquerend, Südgrenzen der Hausgrundstücke Flur 2, Flurstück Nr. 764 (Rüsselgasse Nr. 15), Flur 2, Flurstück Nr. 765/2 (Pommernstraße 11), und Flur 2, Flurstück Nr. 761/1 bis zur Südostgrenze des Baugrundstückes für Gemeinbedarf - Kindergarten - Flur 2, Flurstück Nr. 755/2, Südostgrenze des Baugrundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 755/2, entlang der Nordostseite des Wegegrundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 775 bis zur Verlängerung der Südostgrenze des Hausgrundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 777 den Wirtschaftsweg überquerend, Südostgrenze des Hausgrundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 777, entlang der Südwestgrenze des Hausgrundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 777 bis zur Ostgrenze des Hausgrundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 780, Ostgrenze des Hausgrundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 780 (Heerstraße Nr. 56), in Verlängerung dieser Grenze die Heerstraße Flur 2, Flurstück Nr. 583 überquerend, von da in westlicher Richtung entlang der Südseite der Heerstraße Flur 2, Flurstück Nr. 583 bis zum östlichsten Grenzpunkt des Wegegrundstückes Flur 15, Flurstück Nr. 590, Südostgrenze des Wegegrundstückes Flur 15, Flurstück Nr. 590, Südostgrenze der Eichelhägerstraße

Flur 15, Flurstück Nr. 618/1, Südost- und Südseite des Wegegrundstückes Flur 15, Flurstück Nr. 591, Südwestgrenzen der Hausgrundstücke Flur 15, Flurstücke 636, 637, 638, 639 und 640 (Eichelhägerstraße Nr. 31 - 39), Südwest- und Nordwestgrenze des Wegegrundstückes Flur 15, Flurstück Nr. 652, Nordwestseite der Eichelhägerstraße Flur 15, Flurstück Nr. 618/1; in nordwestlicher Richtung entlang der Südwestseite der Heerstraße Flur 2, Flurstück Nr. 583, entlang der Südwestseite des Wegegrundstückes Flur 26, Flurstück Nr. 1/1 bis zur Verlängerung der Nordwestseite des Wegegrundstückes Flur 1, Flurstück Nr. 39/1, das Wegegrundstück Flur 26, Flurstück Nr. 1/1 rechtwinklig überquerend, Nordwestseite des Wegegrundstückes Flur 1, Flurstück Nr. 39/1 in Verlängerung in nordöstlicher Richtung das Wegegrundstück Flur 1, Flurstück Nr. 74/1 überquerend, Nordwestseite des Wegegrundstückes Flur 1, Flurstück Nr. 19/1 bis zur Verlängerung der Nordostseite des Wegegrundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 17/1, da rechtwinklig das Wegegrundstück Flur 1, Flurstück Nr. 19/1 überquerend.

## 2. Allgemeines

Der vorhandene Bauleitplan der Gemeinde Nordenstadt ist für die in diesem Gebiet vorgesehene und bereits vollzogene Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Vor allem die baulichen und erschließungstechnischen Abweichungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen machen eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Dabei werden unter anderem auch Festsetzungen zur Verbesserung des Lärmschutzes eingetragen und Maßnahmen zur Hebung der grünen Infrastruktur ausgewiesen.

Die Sport- und Freizeitanlage am Nordrand wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert und ihrer Nutzung entsprechend dem Planungsbereich "Freizeitanlage an der Igstadter Straße" zugeordnet.

Die städtischen Körperschaften haben mit Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 08.02.1979 Nr. 43 und vom 22.05.1980 Nr. 330 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes eingeleitet.

## 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

### 3.1. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht in vollem Umfang den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordenstadt vom 22.12.1972.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, wird dem Verfahren zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes die teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorangestellt.

### 3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Der Planbereich hält sich fast ausschließlich an die Geltungsbereichsgrenze seines Vorgängers, des Bebauungsplanes "Am Igstadter Weg, Vor der Heil, In der Rüsselgasse" Nr. 3, 1. Änderung, von Nordenstadt (Wiesbaden-Nordenstadt 1976/2).

Es entfällt lediglich die Fläche für die Sport- und Freizeitanlage am Nordrand und hinzu kommen drei Grundstücke südlich des Kindergartens, für die kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, die jedoch im Flächennutzungsplan innerhalb der Wohnbauflächen liegen.

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

### 4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

#### 4.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Die reinen Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.

Abgesehen von einem Streifen am Nordrand zur Sport- und Freizeitanlage hin und einem Streifen rund um den Festplatz mit Kindergarten und Mehrzweckhalle, wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Dieser Bereich Nordenstadts mit seinen Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Wohnblocks soll entsprechend der teilweise schon vollzogenen Entwicklung seinen Charakter als Wohnsiedlung beibehalten.

#### 4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie sind in dem grundstücksbreiten Streifen am Nordrand des Bebauungsplanes, sowie in dem grundstücksbreiten Streifen rund um den Festplatz mit Kindergarten und Mehrzweckhalle ausgewiesen.

Sie haben eine erweiterte Zulässigkeit gegenüber den Reinen Wohngebieten und können somit als Abstufung der Reinen Wohngebiete gegenüber den eventuell störenden Sport- und Freizeitanlagen sowie dem Festplatz mit Kindergarten und Mehrzweckhalle angesehen werden.

Es sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung, da die Grundstücksflächen für die Bebauung genutzt werden sollen.

#### 4.1.3 Mischgebiet (Mi) (§ 6 BauNVO)

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die beiden einzigen, nichtstörenden Gewerbebetriebe innerhalb dieses Bebauungsplanes sind die Raiffeisenbank mit ihrem Auslieferungslager südöstlich der Mehrzweckhalle. Entsprechend ihrer Nutzung sind die beiden Bereiche als Mischgebiet festgesetzt.

#### 4.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 5 BBauG

Die ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf sind für die kulturellen und sozialen Bedürfnisse des Ortsbezirkes Wiesbaden-Nordenstadt bestimmt.

Aus dem städtischen Grundstück Flur 2, Flurstück Nr. 755/2 in der Gemarkung Nordenstadt sind die Flächen für ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Kindergarten und ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Mehrzweckhalle (Sport und Kultur) "Taunushalle" herausgetrennt.

#### 4.1.5 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 12 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind im reinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse, sowie für Anhänger dieser Kfz.

Unzulässig sind im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 t, sowie für Anhänger dieser Kfz.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, Mehrzweckhalle, sind dem zu erwartenden Bedarf entsprechend Stellplätze ausgewiesen. Sie dienen zusätzlich dem Bedarf der angrenzenden Kindertagesstätte.

#### 4.1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gemäß § 23 (5) BauNVO ist im Textteil dieses Bebauungsplanes festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig sind.

#### 4.1.7 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)

In allen Baugebieten des Bebauungsplanes ist der zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit z.B. Reihenhäuser die festgesetzte Ausnutzung nicht überschreiten, werden die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GST und GGa) den Grundstücken anteilig zugerechnet. Die entsprechende Festsetzung steht im Textteil zum Bebauungsplan.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist in den Baugebieten mit ein- und drei- bis mehrgeschossiger Bebauung ebenfalls in den zulässigen Höchstwerten festgesetzt. In den Baugebieten mit einer zweigeschossigen Bebauung sind die Höchstwerte der GFZ teilweise unterschritten; sie wurden der bereits bestehenden Bebauung angepaßt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt. Sie reicht von ein- bis zweigeschossiger Bebauung am Ortsrand bis zu vier- und fünfgeschossiger Bebauung zwischen Westring und Mecklenburger Straße und Westring und öffentlicher Grünfläche.

#### 4.1.8 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der Bebauung werden im Bebauungsplan Baugebiete mit der offenen Bauweise (o) festgesetzt. Hier werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet.

In den Baugebieten, in denen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bis max. 100 m errichtet werden, ist die abweichende Bauweise (h) festgesetzt.

Für die Neubaugebiete zwischen Schlesierstraße und Pommernstraße wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung ebenfalls die abweichende Bauweise (h) festgesetzt.

Bestimmungen über die Gestaltung der geplanten Gebäude und Einfriedungen enthalten die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

#### 4.1.9 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Bau-

grenzen festgesetzt, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen.

Innerhalb der Baugrenzen ist ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben. Die festgesetzten Gebäuderichtungen müssen hierbei beachtet werden.

#### 4.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

##### 4.2.1 Klassifizierte Straßen

Die Kreisstraße "An der Igstadter Straße" (K 656) verbindet Igstadt mit Nördenstadt. Sie ist mit einer Ausbaubreite von 13,0 m festgesetzt.

##### 4.2.2 Erschließungsstraßen

4.2.2.1 Der Westring (3143) soll eine Sammelfunktion erhalten. Es ist vorgesehen, ihn im Nordosten an die Kreisstraße K 656 (An der Igstadter Straße) und im Süden an die Kreisstraße K 663 (Erbenheimer Straße) anzubinden. Durch drei Straßenbegleitgrünstreifen mit Baumreihen wird ein optimaler Lärm-, Staub- und Immissionsschutz angestrebt. Der bereits bestehende Abschnitt ist noch nicht voll ausgebaut.

Geplante Ausbaubreite:	22,00 m
(Bürgersteig	1,75 m
Straßenbegleitgrün	1,75 m
Fahrbahn	5,50 m
Straßenbegleitgrün	4,00 m
Fahrbahn	5,50 m
Straßenbegleitgrün	1,75 m
Bürgersteig	1,75 m)

4.2.2.2 Die Jenaer Straße (2899) ist ausgebaut. Im Bereich zwischen Schlesierstraße und Freizeitanlage mit einer Ausbaubreite von 9,5 m

(Bürgersteig	1,5 m
Fahrbahn	6,5 m
Bürgersteig	1,5 m)

Im Bereich zwischen Freizeitanlage und Westring mit einer Ausbaubreite von 8,0 m

(Bürgersteig	1,5 m
Fahrbahn	6,5 m).

4.2.2.3 Die Schlesierstraße (3058) ist ausgebaut.

Ausbaubreite	10,0 m
(Bürgersteig	1,5 m
Fahrbahn	7,0 m
Bürgersteig	1,5 m).

4.2.2.4 Die Brandenburger Straße (2718) ist ausgebaut.  
-----  
Ausbaubreite 6,0 m  
(Bürgersteig 1,0 m  
Fahrbahn 5,0 m).

4.2.2.5 Die Potsdamer Straße (3020) ist ausgebaut.  
-----  
Ausbaubreite 6,0 m  
(Bürgersteig 1,0 m  
Fahrbahn 5,0 m).

4.2.2.6 Die Pommernstraße (3019) ist ausgebaut.  
Der Hauptast mit einer Ausbaubreite von 10,0 m  
(Bürgersteig 1,5 m  
Fahrbahn 7,0 m  
Bürgersteig 1,5 m).  
Der Nebenast gegenüber der Potsdamer Straße  
mit einer Ausbaubreite von 8,0 m  
(Bürgersteig 1,0 m  
Fahrbahn 5,5 m  
Bürgersteig 1,5 m).  
Die beiden Ringe, einer am Nebenast, einer  
gegenüber der Planstraße 3267 mit einer  
Ausbaubreite von 7,5 m  
(Bürgersteig 1,5 m  
Fahrbahn 6,0 m).

4.2.2.7 Die Zwickauer Straße (3156) ist ausgebaut.  
-----  
Ausbaubreite 6,0 m  
(Bürgersteig 1,0 m  
Fahrbahn 5,0 m).

4.2.2.8 Die Heerstraße (2823) ist ausgebaut.  
-----  
Ausbaubreite 10,0 m  
(Bürgersteig 1,5 m  
Fahrbahn 7,0 m  
Bürgersteig 1,5 m).

4.2.2.9 Die Eichelhäherstraße (2763) ist ausgebaut.  
Der Hauptast mit einer Ausbaubreite von 9,0 m  
(Bürgersteig 1,5 m  
Fahrbahn 6,0 m  
Bürgersteig 1,5 m).  
Der nördliche Nebenast mit einer Ausbaubreite  
von 8,0 m  
(Bürgersteig 1,5 m  
Fahrbahn 6,5 m).  
Der Ring südlich des Hauptastes mit einer  
Ausbaubreite von 8,0 m  
(Bürgersteig 1,5 m  
Fahrbahn 5,5 m  
Bürgersteig 1,0 m).

Zwei Stichstraßen nördlich des Hauptastes mit einer Ausbaubreite von 6,0 m.

4.2.2.10 Die Junkernstraße (2901) ist ausgebaut.  
Zwischen "Westring" und "An der Igstadter Straße" mit einer Ausbaubreite von 8,0 m  
(Bürgersteig 1,5 m  
Fahrbahn 6,5 m).

Zwischen "An der Igstadter Straße" und der "Pommernstraße" mit einer Ausbaubreite von 9,5 m  
(Bürgersteig 1,5 m  
Fahrbahn 6,5 m  
Bürgersteig 1,5 m).

Zwei Stichstraßen mit Wendehammer zwischen "Junkernstraße" und "An der Igstadter Straße" mit einer Ausbaubreite von 6,0 m  
(Bürgersteig 1,0 m  
Fahrbahn 5,0 m).

4.2.2.11 Die Dessauer Straße (2740) ist ausgebaut.  
Ausbaubreite 6,0 m  
(Bürgersteig 1,0 m  
Fahrbahn 5,0 m).

4.2.2.12 Die Erfurter Straße (3217) ist ausgebaut.  
Ausbaubreite 8,0 m  
(Bürgersteig 1,5 m  
Fahrbahn 5,0 m  
Bürgersteig 1,5 m).

4.2.2.13 Die Mecklenburger Straße (2964) ist ausgebaut.  
Ausbaubreite 8,0 m  
(Bürgersteig 1,5 m  
Fahrbahn 5,0 m  
Bürgersteig 1,5 m).

4.2.2.14 Teilbereich der Rüsselgasse (3042) ist ausgebaut. Ausbaubreite 8,5 m  
(Bürgersteig 1,5 m  
Fahrbahn 5,5 m  
Bürgersteig 1,5 m).

4.2.2.15 Die Zufahrtsstraße zur Mehrzweckhalle und Kindertagesstätte ist ausgebaut.  
Westlich der Mehrzweckhalle mit einer Ausbaubreite von 9,5 m  
(Bürgersteig 3,0 m  
Fahrbahn 6,5 m).

Nördlich der Mehrzweckhalle mit einer Ausbaubreite  
von 6,0 m

und einem Wendehammer mit einer Ausbaubreite von  
18,0 m.

4.2.2.16 Die Planstraße (3267) ist noch nicht ausgebaut.  
Geplante Ausbaubreite 9,5 m  
(Bürgersteig 1,5 m  
Fahrbahn 6,5 m  
Bürgersteig 1,5 m).

#### 4.2.3 Öffentliche Wege

##### 4.2.3.1 Erschließungswege

Erschließungswege sind begeh- und/oder befahrbare Wege ohne besondere Gehsteige, die als Sammelwege oder als zum Anbau bestimmte Erschließungsfunktion im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG haben. Sie werden beleuchtet und im Winter gestreut und nach Maßgabe der Erschließungsbeitragssatzung befestigt. Falls sie nur begehbar sind, erhalten sie den Zusatz "Fußweg".

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind folgende Erschließungswege zur Festsetzung vorgesehen:

1. Zwei Erschließungswege mit Wendehammer östlich der Potsdamer Straße sind ausgebaut.
2. Erschließungsweg mit Wendehammer südlich der Schlesierstraße und östlich des Westringes ist ausgebaut.  
Ausbaubreite 4,0 m
3. Erschließungsweg zwischen Junkernstraße und öffentlicher Grünfläche - Kinderspielplatz ist noch nicht ausgebaut.  
Geplante Ausbaubreite 3,0 m
4. Zwei Erschließungswege - Fußweg zwischen Planstraße 3267 und Junkernstraße bzw. Pommernstraße sind noch nicht ausgebaut.  
Geplante Ausbaubreite 3,0 m
5. Zwei Erschließungswege zwischen Schlesierstraße und Planstraße 3267 sind noch nicht ausgebaut.  
Geplante Ausbaubreite 3,0 m
6. Zwei Erschließungswege zwischen Kindergarten und Pommernstraße bzw. Rüsselgasse sind ausgebaut.  
Ausbaubreite 3,0 m

7. Erschließungsweg - Fußweg zwischen Kindergarten und Heerstraße ist ausgebaut.  
Ausbaubreite 3,0 m
8. Erschließungsweg zwischen Heerstraße und Eichelhäherstraße ist ausgebaut.  
Ausbaubreite 3,0 m

#### 4.2.3.2 Wirtschaftswege

Die Wirtschaftswege, begeh- oder befahrbar, dienen als Wegeanschlüsse an Erschließungsstraßen, Zufahrtswege zu öffentlichen und privaten Grünflächen und anderem bewirtschafteten Grabeland.

Die Wirtschaftswege sind nach Erfordernis zu befestigen. Sie werden in der Regel nicht beleuchtet, erhalten nur in Sonderfällen bzw. vor Straßeneinmündungen eine Entwässerung und werden im Winter nicht gestreut.

Falls sie nur begehbar sind, erhalten sie den Zusatz "Fußweg".

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind folgende Wirtschaftswege zur Festsetzung vorgesehen:

1. Wirtschaftsweg - Fußweg zwischen öffentlicher Grünfläche - Park und Grünanlage und Heerstraße, östlich des Westringes, ist ausgebaut.  
Ausbaubreite 2,8 m
2. Zwei Wirtschaftswege - Fußweg zwischen öffentlicher Grünfläche - Park und Grünanlage und Pommernstraße bzw. Zwickauer Straße sind ausgebaut.  
Ausbaubreite 3,0 m
3. Wirtschaftsweg am Westrand des Geltungsbereiches ist ausgebaut.  
Ausbaubreite 5,0 m

#### 4.2.4 Private Wege

Die Baugrundstücke werden zum Teil über 2,0 m bis 3,0 m breite Fußwege erschlossen, die anteilig im Eigentum der Anlieger sind.

Zur Sicherung von Geh- und Leitungsrechten sind auf den erforderlichen Trassen die entsprechenden Rechte eingetragen.

#### 4.2.5 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bedingungen der Bau-satzung nachzuweisen. Die Flächen für Sammelpark-plätze und Sammelgaragen sind im Bebauungsplan festgelegt.

#### 4.2.6 Höhenlage der Verkehrsflächen

An exponierten Stellen der Straßenflächen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan durch Höhenzahlen festgesetzt.

#### 4.2.7 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Baugebiet wird durch eine Omnibuslinie der ESWE erschlossen.

#### 4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Ziff. 12 und 14 BBauG)

4.3.1 Die Gasversorgung ist durch die Hessen-Nassauische Gas AG, Ffm-Höchst, sichergestellt.

4.3.2 Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Zur Sicherung der Leitungen sind auf den privaten Erschließungswegen Leitungsrechte zu Gunsten der ESWE eingetragen.

4.3.3 Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Main-Kraftwerke AG, Ffm-Höchst, sichergestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind insgesamt 10 Baugrundstücke für Versorgungsanlagen - Trafostation ausgewiesen. Die Zufahrt zu der Trafostation im Neubaugebiet wird durch ein Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG zu Gunsten der MKW gesichert.

4.3.4 Abwasserbeseitigung  
In allen ausgebauten Straßen liegen Abwasserkanäle. Zur Vervollständigung des bestehenden Kanalnetzes ist ein Kanal geplant, von der Freizeitanlage durch die Jenaer Straße bis zum Westring. Zur Entsorgung des Neubaugebietes sind zwei Kanäle innerhalb der Planstraße 3267 vorgesehen.

4.3.5 Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

#### 4.4 Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

##### 4.4.1 Öffentliche Grünfläche - Park und Grünanlage

Zwischen Heerstraße und Pommernstraße ist eine Fläche für eine Park- und Grünanlage ausgewiesen. Mit Wegen und Bänken bietet sie der Bevölkerung Erholung und den Kindern einen Bolz- und einen Kinderspielplatz. Außerdem schließt sich, ebenfalls auf der öffentlichen Grünfläche, nördlich der Mehrzweckhalle ein Festplatz an.

#### 4.4.2 Öffentliche Grünfläche - Grünanlage

Innerhalb des Neubaugebietes, zwischen Planstraße 3267 und Junkernstraße, ist eine Fläche für eine Grünanlage ausgewiesen. Sie ist noch nicht angelegt.

#### 4.4.3 Öffentliche Grünfläche - Kleinkinderspielplatz

Zwischen Erfurter Straße und Mecklenburger Straße ist eine Fläche für einen Kleinkinderspielplatz - bis 6 Jahre - ausgewiesen. Dieser Platz ist noch nicht angelegt.

#### 4.4.4 Privates Grün - Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen

Zur Durchgrünung des dicht bebauten Gebietes sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Entlang der Haupterschließungsstraßen wie "Junkernstraße", "Mecklenburger Straße", "Westring" und "Pommernstraße" sind Bäume zu pflanzen und die privaten Grundstücksfreiflächen zu begrünen. Detaillierte Bestimmungen über die Bepflanzung enthalten die textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan.

Nicht öffentliche Kinderspielplätze zwischen Westring, Schlesier- und Mecklenburger Straße und zwischen Westring, Pommern- und Mecklenburger Straße werden anteilig von den Anliegern getragen.

### 4.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG)

#### 4.5.1 Lärmschutz

##### 4.5.1.1 Maßnahmen gegen den Verkehrslärm

Entlang der K 656 ("An der Igstadter Straße") ist eine Fläche für Lärmschutzpflanzungen und -anlagen ausgewiesen. Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern auf dieser Fläche sind im Textteil zu diesem Bebauungsplan präzisiert.

Desweiteren ist, wie schon unter Punkt 4.4.4 erläutert, zur Lärminderung entlang den Haupterschließungsstraßen das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

#### 4.5.1.2 Maßnahmen gegen den Fluglärm

Die im Gesetz zum Schutze gegen Fluglärm vom 30.03.1971 angekündigten Maßnahmen sind nur anwendbar, wenn in einer Rechtsverordnung der Lärmschutzbereich eines Flughafens mit Begrenzung der Schutzzonen 1 und 2 festgelegt wurde. Dieses ist beim Militärflughafen Wiesbaden-Erbenheim nicht der Fall. Eine derartige Rechtsverordnung dürfte in nächster Zeit voraussichtlich nicht zu erwarten sein, weil der Flugbetrieb ruht. Dessen ungeachtet sind die Schutzbestimmungen für Flughäfen auch für diesen z.Zt. nicht in Betrieb befindlichen Flugplatz nach wie vor anzuwenden.

Durch die Hinweise in diesem Bebauungsplan werden Bauträger und Bauwillige auf diese Gegebenheiten und mögliche Auswirkungen hingewiesen.

#### 4.5.2 Bauschutzmaßnahmen wegen des benachbarten Flughafens

Auf der Grundlage des Luftverkehrsgesetzes vom 04.11.1968 wurde - mit Durchführungsverordnungen und ministeriellen Bestimmungen - u.a. auch für den Militärflughafen Wiesbaden-Erbenheim ein Bauschutzbereich festgelegt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt.

Die zu beachtenden Bestimmungen wurden als Hinweise in diesen Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.5.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage der ehemaligen Gemeinde Delkenheim, und zwar innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B). Die hierfür zu beachtenden Bestimmungen sind in den Hinweisen auf den Bebauungsplan angegeben.

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

Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind überwiegend schon bebaut.

Ausgenommen ist das Neubaugebiet zwischen Schlesier-, Mecklenburger-, Pommern- und Junkernstraße. Es befindet sich noch im Eigentum der GAGFAH und wird von dieser entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan erschlossen.

Falls bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich werden, sind diese zu gegebener Zeit einzuleiten. Die Eigentumsverhältnisse können dem Eigentümerverzeichnis entnommen werden.

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

6.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließungsanlagen im Planungsbereich sind größtenteils ausgebaut. Für das Neubaugebiet der GAGFAH entfallen ebenfalls keine Kosten, da der Stadtanteil von der damaligen Gemeinde Nordenstadt bereits im voraus entrichtet wurde. Die restlichen zu erwartenden Kosten sind:

6.1.1 <u>Endgültiger Ausbau des Westringes</u>	ca. 1.050.00.-	DM
6.1.2 <u>Erschließungsweg an der Igstadter Straße</u>	ca. 15.000.-	DM
6.1.3 <u>Erschließungsweg zwischen Junkernstraße und Kinderspielplatz</u>	ca. 16.000.-	DM
6.1.4 <u>Erschließungsweg im Anschluß an die Zufahrtstraße</u>	ca. 33.000.-	DM

6.2 Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind bereits hergestellt. Der Kleinkinderspielplatz zwischen Mecklenburger Straße

und Erfurter Straße ist aufgrund vertraglicher Regelung vom Bauträger auszubauen und der Stadt kostenlos zu übereignen.

### 6.3 Mehrzweckhalle

Durch die Ausweisung der Mehrzweckhalle, die bereits fertiggestellt ist, entstehen keine Kosten.

### 6.4 Kindergarten

Durch die Ausweisung des Kindergartens, der bereits fertiggestellt ist, entstehen keine Kosten.

## 7. Anliegerkosten

Die Anlieger haben für die bereits hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen Vorausleistungen erbracht. Bei der endgültigen Abrechnung wird dann die Höhe der Restbeträge ermittelt.

## 8. Statistische Angaben

### 8.1 Wohneinheiten (WE)

#### 8.1.1 vorhanden:

in 1-geschossigen Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen	103 WE
in 2-geschossigen Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen	425 WE
in 3- und mehrgeschossigen Häusern	<u>97 WE</u>
	<hr/>
	zusammen 625 WE

8.1.2 geplant:

in 1-geschossigen Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen	11 WE
in 2-geschossigen Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen	95 WE
in 3- und mehrgeschossigen Häusern	<u>4 WE</u>
zusammen	110 WE

8.2 Einwohner (E)

vorhanden und zu erwarten (735 x 3) ca. 2.205 E.

9. Schriftliche Festsetzungen und Hinweise

9.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG mit Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.

Desweiteren auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan. Sie enthalten Regelungen über die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke und über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

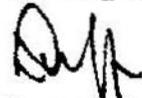
9.2 Durch die Hinweise auf den Fluglärm und den Bau-  
schutzbereich des Flughafens Erbenheim, auf das Wasser-  
schutzgebiet und auf die Bestimmungen für Bauarbeiten  
im Trinkwasserschutzgebiet werden Bauträger und Bau-  
willige auf die Gegebenheiten aufmerksam gemacht.

10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes  
(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

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 Auftrag



L u f t

Vermessungsdirektor