

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 01.03.1995

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
"Marschnerweg" in Wiesbaden

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

Teilstrecke der Ostgrenze der Pfitznerstraße, Flur 33, Flurstück 130/1, Gemarkung Wiesbaden, bis zur Verlängerung der Südostgrenze der Honeggerstraße, Flur 33, Flurstück 121, entlang dieser Verlängerung und der Südostgrenze sowie einem Teilstück der Westgrenze der Honeggerstraße, Flur 33, Flurstück 121, Südwestgrenze des Marschnerweges, Flur 33, Flurstück 122/1 und in Verlängerung dieser Grenze bis zur Nordgrenze der Eintrachtstraße, hierbei die Gemarkungsgrenze zwischen Wiesbaden und Sonnenberg kreuzend, Teilstrecke der Nordgrenze der Eintrachtstraße, Flur 20, Flurstück 60/4, Gemarkung Sonnenberg, bis zur Ostgrenze der Einmündung der Forststraße in die Eintrachtstraße, von hier aus die Eintrachtstraße und dabei auch die Gemarkungsgrenze zwischen Sonnenberg und Wiesbaden kreuzend, bis zur Ostgrenze der Pfitznerstraße.

2. Allgemeines

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, das einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Eine Wohnanlage mit 30 behindertengerechten Wohnungen (Bauteil A) und 32 Wohneinheiten (Arztpraxis und Bistro, Bauteil B) sollen hier entstehen. Die 32 Wohneinheiten der Wohnanlage sollen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung beitragen. So waren beim Wohnungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden im Oktober 1993 immer noch ca. 5200 Haushalte als wohnungssuchend gemeldet.

In Anbetracht dieses dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung ist ein höheres Maß der baulichen Nutzung als das der näheren Umgebung vorgesehen. Dies ist jedoch aus den vorgenannten Gründen (Wohnbedarf) städtebaulich vertretbar.

Die Wohnanlage soll durch Eingrünung in das umliegende Siedlungsgebiet eingebunden werden. Hierzu sind entsprechende textliche Festsetzungen vorgesehen.

Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung werden für das Bebauungsplanverfahren "Marschnerweg" tlw. die nach dem BauGB-Maßnahmen-Gesetz vom 01.05.1993 zulässigen Verfahrensvereinfachungen angewendet. Hierfür kommen insbesondere in Betracht:

- Anhörungstermin für die Träger öffentlicher Belange, anstelle einer Trägerbeteiligung nach § 4 BauGB
- Erörterung während der Offenlage für die Bürger, anstelle der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Verkürzung der Offenlage auf die Dauer von 2 Wochen

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne, Landschaftsplan

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen lassen sich aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung.

3.3 Landschaftsplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung "Marschnerweg" 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, wird der Landschaftsplan in der Form von Festsetzungen und Darstellungen in den Bebauungsplan aufgenommen (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 Darstellungen und 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 kann ersehen werden, daß die aus der Analyse und Bewertung zu folgernden landschaftsplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und in textlicher Hinsicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Folgende Darstellungen sind aus dem Landschaftsplan in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen worden:

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen für den planerisch vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 6 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) ist der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. 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. 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 nach dem § 8 a 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:

Eingriff-/Ausgleichsplanung mit Bilanzierung:

Bestand:

versiegelte und teilversiegelte Flächen	366 m ²
öffentliche Flächen (Straßen etc.)	3 856 m ²
Vegetationsflächen (Wiese)	4 768 m ²

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	8 990 m ²

Planung:

öffentliche Flächen (Straßen etc.)	3 982 m ²
überbaubare Fläche bei GRZ 0,4 (Grundstücksgröße ca. 5008 m ²)	2 003 m ²
davon Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO mit 50 %	1 002 m ²
verbleibende Vegetationsfläche (hiervon mindestens 20 % Gehölzpflan- zungen siehe Textteil Ziffer B 1.2)	2 003 m ²

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	8 990 m ²

Vegetationsflächenbilanz:

Bestand	4 768 m ²
Planung	2 003 m ²

	2 765 m ²

Es entsteht somit ein Verlust an Vegetationsflächen von 2765 m², deren Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht möglich ist.

Der Restausgleich wird auf in der Nähe liegenden Grundstücken im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan "Tunnelbachtal" vorgenommen.

Das bedeutet im einzelnen, daß die Grundstücksflächen der Gemarkung Wiesbaden, Flur 33, Flurstück 91, 93, 94, 359/227, 358/226, 210/96, 211/97, 212/98, 216/101, 217/102, als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 (1) 20 BauGB zeichnerisch und auch textlich festgesetzt werden. In dem Bebauungsplan "Marschnerweg" wird unter Hinweise C.1. auf diese Flächen verwiesen.

Die Eignung der Flächen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach ihrer derzeitigen Nutzung.

Ackerflächen besitzen ein höheres Ausgleichsvermögen als Wiesenflächen, Streuobstwiesen hingegen sind als Ausgleichsfläche ungeeignet.

Grundsätzlich sind versiegelte Flächen 1 : 1 auszugleichen, d. h. bei einer Neuversiegelung von ca. 2800 m² - wie im vorliegenden Fall - ist als Ausgleichsmaßnahme eine ca. 2800 m² große Ackerfläche durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Anlage einer Streuobstwiese) ökologisch aufzuwerten.

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück sowie eine zusätzliche Begrünung von ca. 350 m² Dachfläche, sind als Minimierung zu werten, so daß der Ausgleich zu etwa 40 % auf dem Grundstück erbracht werden kann. Für die verbleibenden 60 % ist eine für Ausgleichszwecke geeignete Fläche nachzuweisen.

Dies entspricht einer Ackerfläche von ca. 1680 m² (60 % von 2800 m²).

Im Vergleich zu Ackerland weisen Wiesenflächen einen geringeren Störgrad (anthropogenen Einfluß) auf. Als Dauervegetation sind Wiesen ökologisch wertvoller als Ackerflächen.

Mit der höheren ökologischen Wertigkeit reduzieren sich die weiteren Aufwertungsmöglichkeiten (Ausgleichspotential), so daß für Wiesenflächen als Ausgleichsfläche ein höherer Flächenbedarf anzusetzen ist. In Abhängigkeit von der Nutzungsintensität (Überdüngung, Trittbelastung, Mahd) kann von einer etwa doppelt so hohen ökologischen Wertigkeit bei Wiesenflächen gegenüber Ackerland ausgegangen werden.

Dies entspricht einer Ausgleichsfläche von ca. 3360 m².

Bestandsbeschreibung und Aufstellung des für das Bauvorhaben Marschnerweg zu erbringenden Restausgleichs im Bebauungsplan "Tennelbachtal"

Flächenzusammenstellung der einzelnen Flurstücke im Bestand Gemarkung Wiesbaden, Flur 33

- Flurstück 91 Obstplantage	3 180,00 m ²
- Flurstück 93 Obstplantage	1 447,50 m ²
- Flurstück 94 Obstplantage	1 380,00 m ²

Summe Obstplantagen	6 007,50 m ²

Bei den vorgenannten Flurstücken handelt es sich um Obstplantagen mit 1/4-Stamm Apfelbäumen mit ungenügendem Pflegezustand. Z. Teil sind größere Anzahlen abgängig. Als Untersaat ist ca. 1 m hohe Wiese vorhanden, die zeitweise als Pferdekoppel Verwendung findet. Im Bereich der Grundstücksgrenzen ist keine durchgängige Heckenpflanzung vorhanden.

Ausgleichsflächen für die im Bebauungsplan "Tunnelbachtal" planungsrechtliche Sicherheit geschaffen wird, indem zu den Flächen nach § 9 (1) 20 sinngemäß textliche Festsetzungen aufgenommen werden.

- Herausnahme von abgängigen 1/4-Stämmen
- Herausnahme von ca. 50-70 % der vorh. 1/4 Stämme nach örtlicher Festlegung
- Pflegedurchgang im Bereich der zu erhaltenden Obstbäume zur Verjüngung des Bestandes
- Ersatz- und Zusatzpflanzung von Obst-Hochstämmen gem. festzusetzender Pflanzenauswahl als Entwicklungsgrundlage einer Streuobstwiese mit strukturreicher Vielfalt
- Im Bereich der Grundstücksgrenzen Anpflanzung von heimischen Hecken mit eingestreuten Wildobst-Hochstämmen
- Anbringen von Nistkästen
- Bestandssichernde Pflegemaßnahmen wie:
 - keine Nutzung als Pferdekoppel
 - dauerhaft gesicherte fachliche Betreuung der fertiggestellten Streuobstanlagen
 - alle 2-3 Jahre maßvolles Auslichten als Überwachungsschnitt mit ca. 1/3 zu erhaltendem Anteil an Totholz (Nistmöglichkeiten)
- Mahd der Wiesen 2 x pro Jahr zur Vermagerung der Wiesen ist das Mähgut zu entfernen bzw. als Mulch im Stammbereich der neu gepflanzten Obstbäume zu verwenden.

Flächenzusammenstellung für folgende Flurstücke im Bestand Gemarkung Wiesbaden, Flur 33:

- Flurstück	359/227	187,26 m ²
Wiesenfläche		
- Flurstück	358/226	739,50 m ²
Wiesenfläche		

- Flurstück Wiesenfläche	210/96	1 219,50 m ²
- Flurstück Wiesenfläche	211/97	440,00 m ²
- Flurstück Wiesenfläche	212/98	300,00 m ²
- Flurstück Wiesenfläche	216/101	165,00 m ²
- Flurstück Wiesenfläche	217/102	198,00 m ²
Summe Wiesenflächen		----- 3 249,26 m ²

Bei den vorgenannten aufgeführten Flurstücken handelt es sich um verbuschte Wiesenflächen in Teilbereichen mit übergehendem Bewuchs aus dem angrenzenden "Robinienwäldchen" mit Brombeeren, Clematis, Selbstausaat der Robinien und Samenanflug anderer Gehölze.

Ausgleichsmaßnahmen auf die im Bebauungsplan
"Tunnelbach" textlich hingewiesen wird

- Pflegedurchgang zur Wegnahme der Verbuschung und somit Zuweisung der Fläche als extensive Wiesenfläche zur vorhandenen Tunnelbach-Wiesenaue.
- Bestandssichernde Pflegemaßnahmen, wie:
 - Mahd der Wiesen 2 x pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes zur Freihaltung des Talzuges und Vermagerung des Standortes

Die vorstehende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Bauvorhaben "Marschnerweg" erfolgte in enger Abstimmung mit der Abteilung Landschaftsplanung des Umweltamtes.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Marschner weg". Der Evangelische Verein für Innere Mission hat sich verpflichtet, auf den im Bebauungsplan Tunnelbachtal benannten Grundstücken den Restausgleich zu erbringen.

Damit ist die Forderung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz erfüllt, daß die anderweitige Sicherung des Ausgleichs gegeben ist.

Ausgleich oder Ersatz zu den im Bebauungsplan
"Marschnerweg" liegenden Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan "Marschnerweg" der unmittelbar westlich an den Bebauungsplanentwurf "Tunnelbachtal" angrenzt, kann der Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft nicht erbracht werden.

Die Grundstücksflächen Gemarkung Wiesbaden Flur 33, Flurstücke 91, 93, 94, 359/227, 358/226, 210/96, 211/97, 212/98, 216/101, 217/102 werden festgesetzt als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit zusätzlichen textlichen Festsetzungen "Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB".

Erleichtert wird die Umsetzung dadurch, daß sich alle Grundstücke im Eigentum der Inneren Mission befinden.

Die Eingriffe werden ausgeglichen. Die Bilanzierung hierfür wurde vom Büro Kamphausen vom 21.05.1993 durchgeführt, die vom Umweltamt geprüft und akzeptiert wurde.

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Das geplante Baugrundstück soll einer Wohnbebauung zugeführt werden, die zum Teil der Betreuung und Pflege der Bewohner durch das nahe gelegene Ludwig-Eibach-Haus dient und zum übrigen Teil der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung beitragen soll.

Die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" gewährleistet die städtebauliche Einbindung der Neubebauung in die bestehenden Strukturen sowie Wohn- und Lebensqualität der vorhandenen, umgebenden Bebauung durch Wahrung des Gebietscharakters.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugrundstück wird eine GRZ/GFZ von 0,4/1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht nicht ganz den Ausnutzungsziffern für die angrenzende Nachbarbebauung. Die Festsetzung begrenzt jedoch die Grundstücksausnutzung im ökologisch und städtebaulich vertretbarem Umfang und kommt gleichzeitig durch eine maßvolle Verdichtung gegenüber der umliegenden Bebauung einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung entgegen.

4.3 Vollgeschosse und Bauweise (§ 20, 22 BauNVO)

Im Norden und Osten des Baugrundstückes wird die 2-geschossige Bauweise festgesetzt da östlich der Pfitznerstraße und nördlich der Eintrachtstraße eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelgebäuden vorhanden ist. Im Westen des Baugrundstückes wird entlang des Marschnerweges eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt, da zwischen Honeggerstraße und Idsteiner Straße eine 3-geschossige Bebauung in Hausgruppen vorhanden ist.

Die geschlossene Bauweise ist erforderlich, um auf dem Baugrundstück eine wirtschaftliche Bebauung zu ermöglichen. Diese maßvolle Verdichtung gegenüber der vorhandenen Bebauung, insbesondere im Osten und Norden ist vertretbar, da es zum einen Ziel der Bebauung ist, einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken und zum anderen keine ökologischen oder städtebaulichen Gründe dem entgegenstehen.

4.4 Überbaubare Grundstücke (§ 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch soll eine Bebauung entlang der Straßen ermöglicht werden. Durch die Abstandsflächen an der Pfitznerstraße, der Honeggerstraße und einem Teil des Marschnerweges soll eine Eingrünungsmöglichkeit des Baukörpers erreicht werden (s. Textteil A 2.1). In der Eintrachtstraße und im nördlichen Bereich des Marschnerweges übernehmen diese Funktion die geplanten Stellplätze, die vom Baukörper durch öffentliche Gehwege getrennt sind.

4.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 14 BauNVO)

Soweit erforderlich, sind Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnenstellflächen zulässig. Oberirdische Garagen, Stellplätze, die über den ausgewiesenen Umfang hinausgehen und sonstige Nebenanlage nach § 14 BauNVO sind unzulässig.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen (vgl. Bestimmungen § 1 (5) BauGB, § 10 HBO), was insbesondere durch Bündelung der erforderlichen Anlagen, wie Behinderten- und Besucherstellplätze, Zufahrten/Zuwegungen, usw., auf dem straßenzugewandten Grundstücksteil erreicht werden soll.

Tiefgarage

Im Rahmen der Beteiligung des kleinen Kreises zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Marschnerweg" schreibt das Umweltamt am 24.08.1993, daß Schichtwasser in geringen Tiefen auftritt. Aus diesem Grund ist die Tiefgarage im Grundwasserbereich als wasserdichte Wanne auszubauen. Eine Grundwasserabsenkung nach Fertigstellung der Tiefgarage ist nicht zulässig.

Diese Aussage wurde in die textlichen Festsetzungen unter C.2. eingearbeitet. Zur Bauausführung sollen diese beachtet werden.

Das zuständige Planungsbüro Noll & Metzger hat das ausführende Baubüro angewiesen, eine "weiße Wanne" unter dem Baukomplex zu errichten und auf den Bau einer Ringdränage und Versickerung zu verzichten.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde ebenfalls Ende September davon benachrichtigt und hat Änderungswünsche vorgebracht, die nach Rücksprache und Einvernehmen mit dem Umweltamt in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet worden sind.

Die Magistratsvorlage zur Beschlußfassung "Satzungsbeschluß" wird in die Sitzungszüge eingebracht.

4.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen der Pfitznerstraße und der Honeggerstraße bleiben unverändert. Im Bereich Eintrachtstraße und Marschnerweg soll die öffentliche Gehwegfläche hinter den privaten Stellplätzen angelegt werden.

4.7 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

Die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sind durch die Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt. Versorgungsflächen sind nicht erforderlich. Die Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung erfolgt durch das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung. Die Straßenkanäle sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

4.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die weitgehende Verwendung standortgerechter und heimischer Baumarten in der Pflanzgröße 25/30 cm soll in möglichst kurzem Zeitraum die durch die Neuversiegelung bewirkte zusätzliche Aufheizung vermindern. Diese wird durch Verdunstungskälte und Beschattung von versiegelten Flächen (auch der bereits vorhandenen Gehwege) erzeugt.

Die Begrünung der Fassaden und Mauern erfüllt insbesondere die Funktionen

- Ortsbildgestaltung;
- Verbesserung des Kleinklimas.

Je nach Pflanzenart sind auch wärmedämmende und fassaden-schützende Funktionen möglich.

4.9 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

4.9.1 Anteil der begrünten Grundstücksfreiflächen (siehe Textteil B 1.1)

Die Festsetzung dient der Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen.

4.9.2 Befestigung der Grundstücksfreiflächen (siehe Textteil B 1.3)

Die Festsetzung dient der Minimierung der durch Versiegelung bewirkten negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima, Wasserhaushalt (§ 1 (5) BauGB, § 2 (1) Satz 2 BNatSchG, § 6 HENatG).

4.9.3 Stellplätze (siehe Textteil B 1.4)

Die Festsetzungen an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen werden getroffen aus Gründen

- der Minimierung von Flächenversiegelungen,
- der Gestaltung des Straßenbildes

sowie

- der Verminderung der durch die Versiegelung bewirkten zusätzlichen Aufheizung

4.9.4 Tiefgarage (siehe Textteil B 1.5)

Die Festsetzungen über die Ausbildung der Abdeckung der Tiefgarage dient der Minimierung des durch die Versiegelung entstandenen Eingriffs in den Naturhaushalt durch

- Rückgewinnung von Vegetationsflächen
- ansatzweise Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser und der Wasserspeicherung.

4.9.5 Stellplätze für Müllbehälter, Einfriedungen und äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Anlagen der Außenwerbung (siehe Textteil B 1.6, B 1.7 und B 3)

Diese Festsetzungen dienen der Gestaltung des Straßenbildes.

4.9.6 Begrünung von Dachflächen (siehe Textteil B 2)

Die Begrünung von Flachdachflächen erfüllt insbesondere die Funktionen:

- Ortsbildgestaltung,

- Verbesserung des Kleinklimas,
- Minimierung der durch die Neuversiegelung bewirkten zusätzliche Aufheizung,
- Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Zusätzlich werden die Dachbegrünungsmaßnahmen als Eingriffsminimierung gemäß § 6 HENatG gewertet.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes befinden sich im privaten Besitz. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Der Gehweg entlang der Eintrachtstraße wurde 1974 ausgebaut und nur diese Ausbaukosten sind beitragsfähig. Die Verlegung des Gehweges hinter die Stellplätze kostet ca. 40.000,00 DM. Ansonsten entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7. Textteil zum Bebauungsplan

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

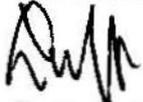
7.2 Auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB und § 87 HBO werden unter B getroffen.

8. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 01.05.1993 (BGBl. I S. 633).

Im Auftrag



L u f t

Ltd. Vermessungsdirektor

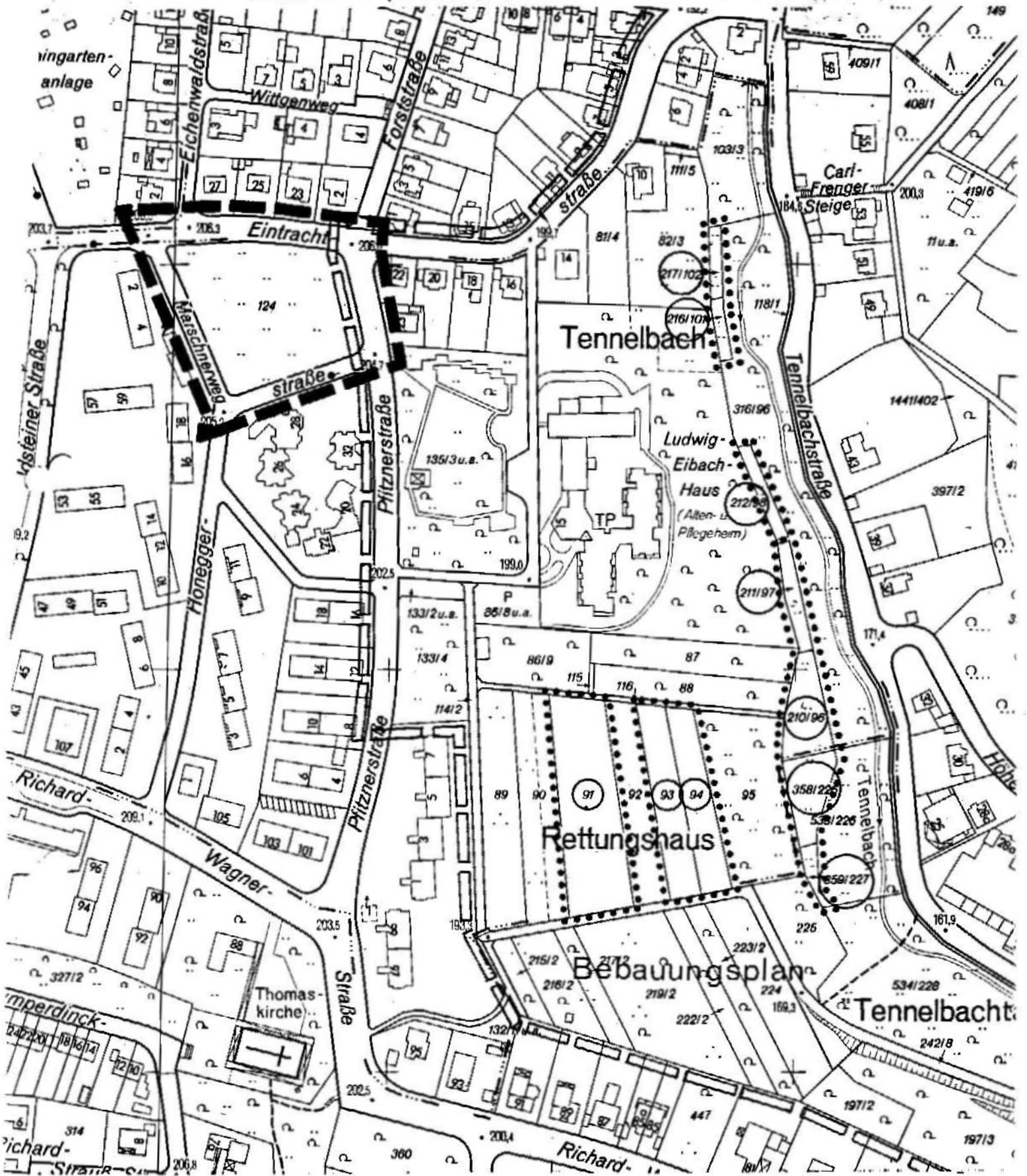
Anlagen:

Übersichtsplan 1:2 500 über die Ausgleichsflächen (Seite 21)

620301

6343 we-re

Übersichtsplan 1 : 2500



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Marschnerweg"
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tennelbachtal"
- Umgrenzung der Ausgleichsflächen
- Flurstücksnummern der Flurstücke der Ausgleichsflächen