Landeshauptstadt Wiesbaden Wiesbaden, den 16.02.1987

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan 'An der Bergkirche - Block 13' in Wiesbaden

## 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz - BBauG)

Nordwestseite der Schachtstraße (1102) Gemarkung Wiesbaden, Flur 88, Flurstück 55, in Verlängerung der Nordwestseite der Schachtstraße bis zur Nordostseite der Steingasse (1203) Flur 88, Flurstück 54/1 (tlw.) Nordostseite der Steingasse (1203), entlang deren Verlängerung nach Südosten, die Lehrstraße (0803) Flur 95, Flurstück 53/1 kreuzend, bis zur Verlängerung der Südostseite der Straße Hirschgraben (0580) Flur 95, Flurstück 53/2, entlang dieser Verlängerung und der Südostseite der Straße Hirschgraben (0585) bis zur Verlängerung der Südwestseite der Straße Römerberg (1061) Flur 90, Flurstück 48, hierbei die Straße Webergasse (1327) und die Büdingenstraße (0231) kreuzend, entlang der Verlängerung und der Südwestseite der Straße Römerberg (1061), hierbei die Schachtstraße kreuzend, bis zur Nordwestseite der Schachtstraße.

## 2. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 06.07.1972 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Bergkirche beschlossen. Diese ist am 24.07.1972 rechtsverbindlich geworden.

Das Sanierungsgebiet wird begrenzt von der Schwalbacher Straße, der Röderstraße, der Nerostraße, der Saalgasse, der Coulinstraße, der südlichen Grenze der Grundstücke, Flur 93, Flurstücke 45/5 und 33/6 (jetzt 6/2, 5/2, 5/1, 6/3 und 34/3) und dem Schulberg.

Die Sanierungsnotwendigkeit für das Gebiet um die Bergkirche ergab sich aus dem GEWOS (Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen mbH) - Gutachten, von dem der Magistrat am 01.06.1971 und die Stadtverordnetenversammlung am 09.06.1971 Kenntnis genommen haben.

/2

In diesem Gutachten wird für das Bergkirchengebiet zusammenfassend festgestellt, daß das erst im 19. Jahrhundert erschlossene und bebaute Gebiet nahezu vollständig in seiner Grundriß- und Bebauungsstruktur erhalten geblieben ist. Die Überalterung, sowohl des Gebäude- und Wohnungsbestandes, und des Verkehrsnetzes hinsichtlich seiner Belastbarkeit, als auch die für ein Wohngebiet dieser Art hohe Bebauungsdichte haben zu erheblichen Mängeln der verschiedensten Art geführt:

- Aufgrund ihres konstruktiven Zustandes müssen die Gebäude zum Teil als schlecht und in weiten Bereichen als reparaturbedürftig angesehen werden.

- Die Zugänglichkeit im Brandfall ist in vielen Fällen - vor allem bei Gebäuden im Blockinneren völlig unzureichend.

- Der bauliche Zustand der Wohnungen sowie die sanitäre Ausstattung ist vielfach ungenügend.

- Abstands- und Besonnungsverhältnisse sind aufgrund der dichten Bauweise bei einem Großteil der Wohnungen nicht ausreichend.

- Emissionen von Gewerbebetrieben und Verkehr - hier spielen die zum Teil schmalen Straßen mit ihren erheblichen Steigungen eine besondere Rolle - beeinträchtigen die Wohnungen.

- Der Mangel an Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr führtzu einer zusätzlichen Belastung der Flächen für den fließenden Verkehr, parkende Fahrzeuge engen den ohnehin schon knappen Straßenraum ein.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß im Bergkirchengebiet eine Reihe städtebaulicher Mißstände vorliegen, aus denen das Erfordernis zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen abzuleiten ist.
Es handelt sich in erster Linie um Mißstände im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, daneben aber auch um solche, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf die Verkehrsverhältnisse, die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen.

Als wichtigste Grundsätze für die Durchführung der Sanierung wurde von den städtischen Körperschaften beschlossen, den Charakter des Bergkirchengebietes überwiegend als Wohngebiet mit höchstmöglicher Einwohnerdichte zu erhalten, in der Art und Weise, daß der soziale und technische Rückgang des Gebietes aufzuhalten bzw. ihm vorzubeugen ist und dem Gebiet nach Möglichkeit die Befähigung zur Selbsterneuerung zu verschaffen ist.

/3

Da nach § 5 (2) StBauFG Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraumes durchzuführen sind, hat die Stadtverordnetenversammlung am 09.06.1971 unter anderem beschlossen, die Sanierung in Teilabschnitten durchzuführen. Die abschnittsweise Bearbeitung des Gebietes erlaubt es, zunächst Erfahrungen zu sammeln, die dem weiteren Verlauf des Erneuerungsprozesses dienen können.

Über die Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes hinaus ist die Röderstraße in ihrer gesamten Breite einschließlich der auf ihrer Nordwestseite befindlichen öffentlichen Parkplätze in den Geltungsbereich der Bebauungspläne mit einbezogen, um die Anbindung und Erschließung des Sanierungsgebietes nachzuweisen. Der hier behandelte Abschnitt umfaßt den Block 13 des Sanierungsgebietes.

Von Mitte August 1976 bis Mitte Februar 1977 untersuchte die städtische Bewertungskommission jedes Gebäude in den Blöcken 10 und 13 auf seinen Erhaltungszustand, seine Haustechnik, sein Grundrißgefüge und stellte die Nutzungsart sowie die baurechtlich relevanten Mängel fest. Die Ausstattung der Wohnungen mit Toiletten, Bädern und Heizungen wurde ebenso erfaßt wie die Belichtungsverhältnisse der einzelnen Räume.

Die dabei gesammelten Daten bilden die Grundlage zu der vorliegenden Beurteilung der Gebäude.

Als besonders modernisierungsbedürftig und im Sinne des StBauFG verbesserungswürdig sind Wohnungen anzusehen, die keine Toilette innerhalb der Wohnung, kein Bad bzw. Duschbad oder keine Sammelheizung haben.

Gebäude, die sich aufgrund ihres baulichen Zustandes (d. h. Erhaltungszustand, Grundrißgefüge und baurechtliche Mängel) nicht - oder nur mit einem Kostenaufwand, der wesentlich höher liegt als der eines vergleichbaren Neubaues - auf den o.g. Standard bringen lassen, (Toilette innerhalb der Wohnung, Bad bzw. Duschbad oder Sammelheizung) wurden als in sehr schlechtem Zustand befindlich bezeichnet und aus diesem Grund zum Abbruch vorgeschlagen.

Gebäude, deren Substanz etwas besser war, wurden im Hinblick auf das Grundrißgefüge untersucht, um festzustellen, ob eine kostenmäßig vertretbare Modernisierung überhaupt zu brauchbaren Wohnungen führen kann. Wo das nicht der Fall war, wurde ebenfalls Abbruch vorgeschlagen.

Ein weiterer Grund, Gebäude oder Gebäudeteile zum Abbruch vorzusehen, waren zu geringe Gebäudeabstände und zu hohe Überbauung der Grundstücke, die zu mangelhafter Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnräume geführt haben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit folgenden Beschlüssen der städtischen Körperschaften eingeleitet:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.07.1978 mit Beschluß Nr. 391 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'An der Bergkirche - Blöcke 10 u. 13' im Grundsatz beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in einer Bürgerversammlung am 10.01.1979, sowie in den öffentlichen Sitzungen des Orts- und Sanierungsbeirates.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 20.11.1979 (mit Gemeinschaftsgarage im Blockinnenbereich) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20.03.1980 beschlossen.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 20.10.1982 (Verzicht auf die Garagenanlage im Blockinnenbereich) wurde am 10.11.1983 mit Beschluß Nr. 413 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte am 02.04.1984. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden nur unwesentliche Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Der Bebauungsplan 'An der Bergkirche - Blöcke 10 u. 13' hat in der am 10.11.1983 beschlossenen Form vom 18.01.1985 bis 18.02.1985 einschließlich beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Vermessungsamt, Raum für öffentliche Auslegungen (Erdgeschoß), Gustav-Stresemann-Ring 15 ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen von der Neuen Heimat Südwest (NH) und der Kreishandwerkerschaft zu beiden Sanierungsblöcken vorgebracht. Während die Bedenken und Anregungen der Kreishandwerkerschaft unerheblich waren, berührten die Anregungen der NH die Grundzüge der Planung. Da die Sanierungsarbeiten im Block 13 fast abgeschlossen sind - diese sich dagegen im Block 10 noch im Anfangsstadium befinden - hat die Stadtverordnetenversammlung am unter Nummer beschlossen, den Bebauungsplan "An der Bergkirche - Block 10 und 13" in zwei Einzelpläne zu trennen und unter den Titeln "An der Bergkirche - Block 10" und "An der Bergkirche - Block 13" getrennt zur Rechtskraft zu führen. Außerdem wurde beschlossen, den Bebauungsplanentwurf "An der Bergkirche - Block 13" in der geänderten Form vom 04.12.1985 erneut öffentlich auszulegen.

Ein Konzept zur Verkehrsberuhigung und zum ruhenden Verkehr im Sanierungsgebiet "An der Bergkirche" ist von Dezernat II (ehem. Dezernat VIII) am 26.07.1985 erarbeitet worden und befindet sich zur Zeit im Beratungsgang bei den städtischen Körperschaften.

/5

## 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln.
Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen. Einzelheiten sind dem Erläuterungsbericht zu dieser Änderung zu entnehmen.

### 3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich sind Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen nicht vorhanden.

### 3.3 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan enthält eine integrierte Landschaftsplanung. Entsprechend der örtlichen Erfordernisse sind die grünplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und auch in textlicher Hinsicht im Bebauungsplan berücksichtigt.

Damit die Innenhofflächen begrünt werden, sind sowohl im zeichnerischen Teil, als auch unter Ziffer B 3 des Textteils des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen worden.

## 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 BBauG)

Ausgehend vom Ergebnis der Untersuchung einer städtischen Bewertungskommission, die die einzelnen Gebäude des Blockes hinsichtlich Erhaltungszustand, Grundrißgefüge, Nutzungsart und baurechtlicher Belange untersuchte (siehe auch Ziffer 2), werden folgende Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan getroffen.

/6

## 4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

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

Das Baugebiet an der Bergkirche befindet sich in einer Cityrandlage, ohne jedoch zur City zu zählen. Stadtplanerische Zielsetzung ist es, das Gebiet an der Bergkirche als innenstadtnahes Wohngebiet zu erhalten.

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da die vorhandenen, der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen (wie Läden, Gaststätten und kleine Handwerksbetriebe) im Planungsgebiet erwünscht sind und nach Para. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen im Blockbereich 13 zugelassen werden, da nicht nur Vorhandenes festgeschrieben werden soll, sondern auch eine Verbesserung des Vorhandenen, bei größtmöglicher Erhaltung, erreicht werden soll.

Kfz.-Reparaturwerkstätten, größere Garagenbetriebe, Bau- und Möbelschreinereien, sowie Spielotheken sind jedoch als störend anzusehen und werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, um den Wohncharakter des Sanierungsgebietes nicht negativ zu verändern.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden in den Blockinnenbereichen Gemeinschaftsanlagen, die im Bebauungsplan detailliert bezeichnet werden, festgesetzt.

### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise u. Geschossigkeit

(§ 9 (1) 1, 2 BBauG in Verbindung mit § 16 - 20, 22 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die bereits vorhandene Bausubstanz abgestimmt.

Hierbei kann es vorkommen, daß das Maß der baulichen Nutzung tlw. die in § 17 Abs. 1 Spalte 3 bis 5 BauNVO genannten Höchstwerte überschreitet. Die Überschreitung dieser Höchstwerte ist nach Abs. 9 dieser Vorschrift möglich, da das Gebiet bei Inkrafttreten der BauNVO bereits bebaut war und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Höchstwerte nicht entgegen, da eine ausreichende Erschließung vorhanden ist und die Anforderungen an die Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung gewährleistet ist.

/7

Zulässige Ausnahmen von dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung sind im Textteil Ziffer A 2 aufgeführt.

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen wird angestrebt, die geschlossene, blockbildende Randbebauung in ihrer vorhandenen, meist 3- bis 4-geschossigen Höhe zu erhalten, deswegen soll hier die Geschoßzahl mit 3 bis max. 4 Geschossen festgesetzt werden.

Ein Unterschreiten der Mindestgeschoßzahl bei der Randbebauung ist nur in dem der Straße abgewandten Teil möglich, wenn zwingende technische Gründe dies erfordern.
Die Mindestgeschoßzahl darf hier max. um 2 Geschosse unterschritten werden.

4.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) BBauG und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf den Straßenseiten durch Baulinien und auf den Hofseiten durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinien sieht an den Verkehrsflächen z. T. geringere als die in der Hess. Bauordnung - HBO - geforderten Abstandsflächen vor.
Die Unterschreitung der Abstandsflächen wird erforderlich, um die Bebauung des Gebietes wegen seiner baugeschichtlichen Bedeutung und Eigenart (typische Blockbebauung) zu erhalten.

In den textlichen Festsetzungen sind unter Ziffer B 1 des Textteiles entsprechende Regelungen aufgenommen worden, die die Unterschreitung der Abstandsflächen zulassen.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

4.2.1 Erschließungsstraßen

Eine Änderung der bestehenden Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Die die Sanierungsblöcke umgebenden Straßen werden entsprechend dem vorhandenen Ausbau festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinien fallen mit den Baulinien der Blöcke zusammen.

### 4.2.2 Ruhender Verkehr

Bei der Errichtung von Neu- oder Ersatzbauten und bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen sind entsprechend der "Ortssatzung über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen im Sanierungsgebiet Bergkirche" vom 04.04.1979 ausreichend Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen.
Unter Zugrundelegung dieser Ortssatzung ergibt sich für den Block 13 ein Bedarf von ca. 57 Stellplätzen.
Die Anordnung der Stellplätze auf den Innenhöfen der Einzelgrundstücke ist wegen der dadurch entstehenden Lärm- und Abgasbelästigung der Bewohner nicht erwünscht. Auch läßt die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur und insbesondere das Bedürfnis nach Schaffung von Frei- und Grünflächen eine ebenerdige Unterbringung der Abstellflächen für Kraftfahrzeuge nicht zu.

Die notwendigen Stellplätze sollen in den außerhalb des Blockes 13 herzustellenden Gemeinschaftsgaragen zur Verfügung gestellt werden.
Vorgesehen dafür sind die noch herzustellenden Gemeinschaftsgaragen,

- in der Lehrstraße (Block 8)
- innerhalb des Blockes 14 und
- im Bereich des südwestlich an das Sanierungsgebiet angrenzenden Geländes der ehem. Werk- und Kunstschule (Bebauungsplanentwurf "Michelsberg - 1. Änd., Schulberg")

Ein Teil der Einstellplätze soll im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht werden.

Die Stellplatzpflicht für das einzelene Grundstück soll durch Erwerb von dinglichen Rechten entsprechend der jeweiligen Flächenanteile an der Gemeinschaftsanlage vom jeweiligen Grundstückseigentümer erbracht werden.

## 4.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)

Zur Erschließung der geplanten Gemeinschaftsanlagen (Privater Kinderspielplatz und Freizeiteinrichtungen) (s. Ziffer 4.4) werden Gehrechte zugunsten der Eigentümer und Bewohner des Blockes 13 festgestzt, um den Nutzungsberechtigten der Gemeinschaftsanlagen einen direkten Zugang zu den Gemeinschaftsanlagen von den Wohnhäusern aus zu ermöglichen. Den Kindern soll die Möglichkeit gegeben werden, ungefährdet die Kinderspielplätze (ohne überqueren einer Straße) zu erreichen.

Auf der Gemeinschaftsanlage können sich die Kinder unter Aufsicht aufhalten. Zur Herstellung und Unterhaltung der im Blockinnenbereich liegenden Gemeinschaftsanlagen sind Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Für die erforderlichen Versorgungsleitungen sind an geeigneter Stelle im Bebauungsplan Geh- und Leitungsrechte vorgesehen.
Zur Entsorgung und Benutzung der Müllbehälter sind im Bebauungsplan Gehrechte zugunsten der Nutzungsberechtigten der Müllbehälter festgesetzt.

## 4.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BBauG)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen werden wie folgt festgesetzt:

- für Kinderspielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahren,
- für Freizeiteinrichtungen,
- für Plätze für Abfallbehälter,

zugunsten der Grundstückseigentümer und Bewohner des Blockes 13.

Im Blockinnenbereich des Blockes 13 werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen, diese dienen den Grundstückseigentümern und Bewohnern des Blockes 13.
Es ist notwendig diese Kinderspielplätze als gemeinschaftlich festzusetzen, da bei den beengten Grundstücksverhältnissen und der dichten Bebauung die Errichtung von Kinderspielplätzen in der für Kleinkinder erforderlichen Größe und Ausstattung auf den Einzelgrundstücken in der Regel nicht möglich ist.
Auch soll durch die Anlage der Kinderspielplätze im Blockinnenbereich ein gefahrloses Spielen für die Kinder ermöglicht werden, da zum Erreichen der Spielplätze keine Straße überquert werden muß.
Mit den Flächen für Freizeiteinrichtungen wird ein weiteres städtebauliches Erfordernis erfüllt, Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene, die auch gärtnerisch anzulegen sind, zu schaffen.
Da bei einzelnen Häusern die Müllbehälter nicht auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können, werden an geeigneten Stellen im Blockinnenbereich Flächen für Gemeinschaftsbehälter ausgewiesen.

/10

### 4.5 Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

(§ 9 (1) 12 u. 14 BBauG)

Für die Versorgung des Gebietes mit Gas, Strom und Wasser sind die Stadtwerke Wiesbaden zuständig. Es werden keine Neuanlagen erforderlich. Die Abwasser- bzw. Müllbeseitigung erfolgt durch das Tiefbauamt bzw. Stadtreinigungsamt und ist sichergestellt.
Die Ver- bzw. Entsorgung der Gemeinschaftsanlagen im Blockinnenbereich ist durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sichergestellt.
Die Standorte für die Gemeinschaftsmüllbehälter sind im Bebauungsplan gekennzeichnet, sie sind mit dem Stadtreinigungsamt abgestimmt.
Im Bereich der Schachtstraße werden noch vorhandene Gas- und Wasserleitungen ausgewechselt, hierbei handelt es sich um Sanierungsmaßnahmen der ESWE.

## 5. Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet (§ 12 StBauFG)

### Abbruch wegen mangelnder Modernisierungsfähigkeit

Aufgrund seiner schlechten Bausubstanz ist das Gebäude im Bereich Hirschgraben 30 zum Abbruch vorgesehen.
Für dieses Gebäude lohnt sich nach den Erkenntnissen der städtischen Bewertungskommission eine Modernisierung und Instandsetzung der baulichen Anlagen nicht mehr, so daß der Abbruch und eine anschließende Neubebauung die wirtschaftlichste Lösung darstellt.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (8) BBauG)

Die Verpflichtung aller Grundstückseigentümer eines Blockes, eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen herzurichten, zu unterhalten und zu verwalten, läßt sich auf einem Gemeinschaftsgrundstück mit ideellen anteiligen Miteigentumsrechten am zweckmäßigsten realisieren.
Zur Schaffung dieses Grundstückes in den Blockinnenbereichen werden Umlegungs- bzw. Grenzregelungsverfahren nach BBauG und StBauFG erforderlich. Diese bodenordnenden Maßnahmen werden zu gegebener Zeit angeordnet und eingeleitet.
Falls privatrechtliche Regelungen für die Errichtung, Erhaltung und Verwaltung des Gemeinschaftsgrundstückes nicht möglich sein sollten, müßten öffentlich-rechtliche Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage der Hess. Bauordnung eingeleitet werden.

/11

## 7. Übernahme von Festsetzungen und Darstellungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen (§ 9 (6) BBauG)

### Quellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird überlagert von dem Quellenschutzgebiet der Wiesbadener Mineral- und Thermalquellen. Dieses ist gegliedert in die sogenannte Außenzone, Mittelzone und Innenzone, deren Grenzen nachrichtlich übernommen wurden.
Weitere Einzelheiten enthalten die Hinweise zum Bebauungsplan.

## 8. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtbaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BBauG)

Die Kosten (weitere Vorbereitung, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen) werden im Rahmen der gemäß § 38 StBauFG zu erstellenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ermittelt.
Die Bereitstellung der dafür erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.

## 9. Textliche Festsetzungen

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan gliedert sich in die Teile A - C. Im Teil A werden die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BBauG und der BauNVO getroffen, mit Regelungen über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche,
- Fläche für Gemeinschaftsanlagen.

/12

Teil B enthält auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BBauG und § 118 der Hess. Bauordnung (HBO). Hier werden Festsetzungen getroffen über:

- Abstandsflächen,
- äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

Durch diese Festsetzungen soll der Charakter des Gebietes mit seinen kleinmaßstäblichen und differenzierten Fassaden und stadtgestalterischen Straßenräumen erhalten bleiben. Es wird die Verwendung vorhandener Gestaltungselemente für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt.

In Teil C werden Hinweise aufgenommen über:

- Einstellplätze,
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen,
- Heilquellenschutzgebiet
- frühgeschichtliches Fundgebiet.

## 10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1984)

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 t t

Vermessungsdirektor

Anlage:

2 Geländeschnitte A-B, C D