

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Geisbergstraße - Adolfsberg" in Wiesbaden

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

Südost- und Südwestgrenze des Hausgrundstückes Geisbergstraße Nr. 5 in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 83, Flurstück 67/8; in Verlängerung dieser Südwestgrenze in nordwestlicher Richtung die Geisbergstraße überquerend, von da in nordöstlicher Richtung entlang der Nordwestseite der Geisbergstraße, Flur 83, Flurstück 104/20 bis zur Nordgrenze dieses Flurstückes; Nordgrenzen der Straßengrundstücke Flur 83, Flurstücke 104/20 und 20/1 und in Verlängerung dieser Grenzen in östlicher Richtung das Straßengrundstück in der Flur 82, Flurstück 310/79 schneidend, von da in südöstlicher Richtung entlang der Nordostseite der Straße "Adolfsberg" Flur 83, Flurstücke 310/79 und 311/79; weiter in südöstlicher Richtung entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie des Adolfsberges bis zur Südgrenze des Adolfsberges, südliche Straßenbegrenzungslinie des Adolfsberges, Ost- und Südgrenze der Stellplatzfläche am Adolfsberg, Westgrenze des Grundstückes Flur 83, Flurstück 92/5, bis zur Westgrenze des Grundstückes Flur 83, Flurstück 91/4; Südgrenzen der Grundstücke Flur 83, Flurstücke 83/13 und 84/7, in Verlängerung dieser Grenzen in westlicher Richtung das Grundstück Flur 83, Flurstück 4/1 schneidend; Süd- und Westgrenze des Grundstückes Flur 83, Flurstück 64/7; Südwestgrenzen der Grundstücke Flur 83, Flurstücke 85/3 und 86/7, bis zur Südostgrenze des Grundstückes Flur 83, Flurstück 67/8.

2. Allgemeines

Im Bereich Geisbergstraße - Adolfsberg beabsichtigt die Stadt Wiesbaden Wohnraum zu schaffen. Entsprechend der ehemaligen Bebauung ist entlang der Geisbergstraße wieder eine Blockbebauung vorgesehen. Durch Zurücksetzung der Gebäudekörper von der Straßengrenze werden begrünte Vorgärten ermöglicht. Gleichzeitig wird die Geisbergstraße erweitert, um den Gefahrenpunkt im Kurvenbereich gegenüber dem Adolfsberg zu entschärfen.

Diese planerische Absicht ist mittlerweile realisiert. Die Gebäude sind errichtet, die Grundstücksfreiflächen sind angelegt, Kinderspielplätze geschaffen, Bäume und Sträucher wurden gepflanzt.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kureck" Wiesbaden 1967/2 festgesetzte Ausbau der Straße "Adolfsberg" wird weiter angehalten.

Der Verfahrensstand läßt sich aus der nachfolgenden Verfahrensübersicht entnehmen:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1. Grundsatzbeschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planungsbereich "Geisbergstraße/Adolfsberg" in Wiesbaden | StVVers.
20.03.1980 Nr. 135 |
| 2. Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Wiesbadener Kurier (WK) und Wiesbadener Tagblatt (WT) | 17.04.1980 |
| 3. Beteiligung der Bürger in Form einer Bürgerversammlung am | 29.04.1980 |
| 3.1 öffentliche Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen | 26./27.04.1980 |
| 4. Beschlußfassung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan "Geisbergstraße/Adolfsberg" vom 06.06.1980 | StVVers.
14.05.1981 Nr. 180 |
| 5. Beschlußfassung des geänderten Vorentwurfes zum Bebauungsplan i. d. Fassung vom 15.06.1982; gleichzeitig Auftrag an das Vermessungsamt zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und Durchführung des Festsetzungsverfahrens | StVVers.
15.06.1983 Nr. 229 |

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 2 (5) BBauG 02.09.1983 bis 17.10.1983
7. Änderungswünsche seitens städtischer Ämter und der ESWE führten zu einer wesentlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfes; Beschluß über die öffentliche Auslegung StVVers. 20.09.1984 Nr. 373
8. Öffentliche Auslegung
- 8.1 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange am 05.10.1984
Benachrichtigung des Ortsbeirates am 07.10.1984
- 8.2 Veröffentlichung im Wiesbadener Kurier (WK) und Wiesbadener Tagblatt (WT) am 23.10.1984
- 8.3 Dauer der öffentlichen Auslegung 05.11.1984 bis 05.12.1984
- 8.4 Bedenken und Anregungen wurden von öffentlicher und privater Seite vorgebracht (siehe Anlage 3 zu dieser Magistratsvorlage).

3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitende Bauleitpläne

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entwickeln sich aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Sanierungsgebiet gem. § 5 (5) BBauG kenntlich gemacht.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Es bestehen Festsetzungen für den oben beschriebenen Geltungsbereich aus

Fluchtlinienplan Wiesbaden 1916/2
Bebauungsplan Wiesbaden 1967/2.

Die in diesen Plänen enthaltenen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Geisbergstraße - Adolfsberg" übernommen bzw. abgeändert und neu festgesetzt. Die früheren Festsetzungen des Fluchtlinienplanes und des Bebauungsplanes werden dadurch aufgehoben.

3.3 Landschaftsplanung

Entsprechend der örtlichen Erfordernisse sind die grünplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer als auch in textlicher Hinsicht im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Aufgrund der integrierten Landschaftsplanung lassen sich die Maßnahmen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend verwirklichen.

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

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Entlang der Geisbergstraße bis zur Einmündung des Adolfsberges wurde ein mehrstöckiger Wohnblock gebaut. In Art und Umfang paßt er sich der Bebauung der unteren Geisbergstraße an. Südlich des "Adolfsberges" ist ebenfalls Wohnbebauung vorgesehen. Bedingt durch die Hanglage sollen weder der Wohnblock noch das geplante Einzelgebäude am Adolfsberg um mehr als II Geschosse über das Straßenniveau des Adolfsberges herausragen. Zusätzlich soll die max. Traufhöhe 150,00 m über NN nicht überschreiten. Eine entsprechende Festsetzung ist in dem Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Diese Festsetzungen werden getroffen, damit sich die Gebäude der bestehenden geschlossenen und offenen Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft anpassen. Bei der Errichtung des Wohnblockes an der Geisbergstraße werden die v. g. Vorgaben berücksichtigt.

Die bisher nicht bebaute Fläche am "Adolfsberg" ist für eine Wohnbebauung vorrangig geeignet, weil durch die Blockrandbebauung (Taunusstraße, Geisbergstraße) ein verkehrsberuhigter Innenbereich besteht und sämtliche Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Citylage vorhanden sind. Die aufgrund des Einzelhausvorhabens zu erwartenden Kraftfahrzeuge - bei einem V-geschossigen Gebäude ca. 20 Kfz - werden den Wohnsiedlungsbereich Geisbergstraße/Adolfsberg hinsichtlich Luft- und Lärmbelastung zusätzlich nicht wesentlich beeinträchtigen. (Allgemeine Ausführungen zur Luft- und Lärmbelastung siehe Seite 7 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind, da die vorhandenen Flächen ausschließlich der Wohnbebauung dienen sollen, auch ausnahmsweise in diesem Gebiet nicht zulässig.

4.1.2 Kerngebiete (MK) (§ 7 BauNVO)

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

Die Festsetzungen der Fläche im Südzipfel des Bebauungsplanbereiches wurde übernommen aus dem Bebauungsplan "Kureck" Wiesbaden 1967/2. Hier werden planungsrechtlich Stellplätze für die im WA vorzunehmende Bebauung festgesetzt. Flächenmäßig zählen die Stellplatzflächen bei der Ausnutzung des Grundstückes für das Hochhaus der R + V mit.

4.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

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

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

4.1.4 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung überschreitet bei der Geschoßflächenzahl (GFZ) für die Blockbebauung und das Einzelbauvorhaben die im § 17 (1) BauNVO genannten Höchstwerte. Bereits im Bebauungsplan "Wiesbaden 1976/1" wurde die gegenüberliegende Bebauung - Geisbergstraße 8-18 - entsprechend dem Bestand mit einer GFZ von 1,5 festgesetzt.

Auch die ehemalige Bebauung - Geisbergstraße 5-11 - wies Werte über den Angaben des § 17 (1) BauNVO aus:

Geisbergstraße Nr. 5	GRZ 0,47	GFZ 1,8
Geisbergstraße Nr. 7	GRZ 0,6	GFZ 1,45
Geisbergstraße Nr. 9	GFZ 0,65	GFZ 1,65
Geisbergstraße Nr. 11	GFZ 0,75	GFZ 2,2

Um die vorhandenen baulichen Strukturen aufzunehmen und fortzuführen, ist auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine GFZ von 1,5 vorgesehen. Ein Ausgleich für diese Festsetzung wird geschaffen durch das Zurücksetzen der Bebauung von der Geisbergstraße, durch textliche Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie durch die Festsetzung einer großen und begrünten Freifläche im Blockinneren, mit deren Hilfe sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch Verbesserung der Straßenführung und Schaffung einer ausreichenden Zahl von Kfz-Stellplätzen berücksichtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung einer GFZ von 1,5 nicht entgegen.

Für den kleinen WA-Bereich am Südrand des Bebauungsplanes sind, da keine Gründe für eine Überschreitung sprechen, die Werte des § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

Für das Einzelbauvorhaben am Adolfsberg ist im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze festgesetzt. Die max. Traufhöhe soll 150,00 m über NN nicht überschreiten. Dadurch wird ausgeschlossen, daß das Straßenniveau des Adolfsberges an seiner höchsten Stelle von mehr als II Geschossen überragt wird.

4.1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.

Sie entspricht der jeweils gegenüberliegenden Bebauung, wobei bedingt durch die Hanglage am Adolfsberg, die vollzogene Blockbebauung und das geplante Gebäude am Adolfsberg das Straßenniveau des Adolfsberges um zwei Stockwerke überragt und sich somit wieder den Häusern Adolfsberg 2-4 anpaßt. Im Textteil zu diesem Bebauungsplan ist festgesetzt, daß die Baukörper das Straßenniveau des Adolfsberges nur um max. II Geschosse überragen dürfen.

4.1.6 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)

Im Blockinneren ist eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Privater Kinderspielplatz - ausgewiesen. Die Fläche für eine Gemeinschaftsanlage - Privater Kinderspielplatz - im Sinne des § 9 (1) 22 BBauG ist der Grundstücksfläche der Wohnanlage Geisbergstraße-Adolfsberg hinzuzurechnen.

Die für die Wohnanlage Geisbergstraße-Adolfsberg nachzuweisenden Kfz-Stellplätze sind in vier Gemeinschaftsgaragen untergebracht. Diese Gemeinschaftsgaragen liegen im Erdgeschoß des Wohnblockes. Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen sind im Textteil dieses Bebauungsplanes enthalten.

Für das unbebaute Grundstück am Adolfsberg werden planungsrechtlich auf der südlichen Fläche Kfz-Stellplätze festgesetzt. Weitere Stellplätze sind, somit erforderlich auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

4.1.7 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die aufgelockerte Bebauung am Adolfsberg 2-4 soll beibehalten werden, so daß für die Fläche für das Einzelbauvorhaben die offene Bauweise festgesetzt wird.

Auf den Flächen für die Blockbebauung sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet worden, so daß hier die geschlossene Bauweise festgesetzt wird. Dies entspricht auch der ehemaligen Bebauung und paßt sich damit dem Charakter der unteren Geisbergstraße an.

Da der kleine WA-Bereich am Südrand des Bebauungsplanes total zugebaut ist, wird auch hier die geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.1.8 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Sie werden durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Aus gestalterischen Gründen ist im Bebauungsplan zugelassen, daß in geringfügigem Ausmaß Bauteile vortreten können. Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen ist die Errichtung von Stellplätzen und Terrassen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

4.2.1 Untersuchung der Luft- und Lärmbelastung im Wohnsiedlungsbereich Geisbergstraße/Adolfsberg

Der Wohnsiedlungsbereich Geisbergstraße/Adolfsberg unterliegt straßenseitig einer starken Belastung durch den Kfz-Verkehr.

Mit einer Verkehrsstärke von rund 940 Kfz/h im Querschnitt zwischen Taunusstraße und Kapellenstraße ist die Leistungsfähigkeitsgrenze zumindest in den Spitzenverkehrszeiten erreicht.

Aus der hohen Verkehrsbelastung resultiert auch ein entsprechender Lärmpegel, durch den geringen Straßenquerschnitt noch verstärkt. Nach einer Untersuchung der Hessischen Landesanstalt für Umwelt gehört der untere Bereich der Geisbergstraße zu den hoch belasteten Wohngebieten in Hessen.

Das Umweltamt ermittelte 1988 in der Geisbergstraße zwischen 12.00 Uhr und 13.00 Uhr einen Lärmmittelungspegel von 73 dB(A), laut ita-Gutachten ergab sich nachts zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr noch ein Mittelungspegel von 65 - 70 dB(A).

Lokale Messungen der Luftbelastung im unmittelbaren Bereich des Planungsraums sind nicht erfolgt. Jedoch sind die Aussagen, die der Luftbelastungsbericht des Umweltamtes für die Innenstadt getroffen hat, auch für den unteren Bereich der Geisbergstraße gültig:

"Die NO₂-Belastung ist im gesamten Meßgebiet hoch. Auch in Straßen, die vom Verkehr nicht so stark betroffen sind ... ist die Dauerbelastung aufgrund der Ausbreitung der Schadstoffe hoch."

Eine zusätzliche, nicht quantifizierte Luftbelastung erfährt der Blockinnenbereich Geisbergstraße/Adolfsberg durch die Abluftschächte der Tiefgarage Taunusstraße 7.

4.2.2 Straßen

4.2.2.1 Geisbergstraße

Die Begrenzung der Geisbergstraße wird an der Einmündung des Adolfsberges und rd. 2,00 m nach Südosten verschoben, um für diese Einmündung einen verkehrsgünstigeren Radius zu erhalten und der großen Verkehrsbelastung der Geisbergstraße durch einen verbesserten Kurvenausbau eher gerecht werden zu können. Der Ausbau ist bereits entsprechend durchgeführt worden.

4.2.2.2 Adolfsberg

Der Ausbau der Teilstrecke des Adolfsberges, der als öffentliche Verkehrsfläche bis zur Südgrenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes reicht, erfolgt gemäß den Vereinbarungen des 1966 zwischen der Raiffeisen- und Volksbankenversicherungen (R + V) und der Stadt Wiesbaden geschlossenen Vertrages.

Der Adolfsberg erhält folgenden Querschnitt:

geplante Ausbaubreite	8,00 m
(Bürgersteige	1,50 m
Fahrbahn	6,00 m
Schrammbord	0,50 m).

geplante Ausbaubreite für den Wendehammer 16,40 m

4.2.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind für den Wohnblock Geisbergstraße-Adolfsberg in den Gemeinschaftsgaragen 33 Einstellplätze und 11 Stellplätze im Freien erstellt worden. Für das unbebaute Grundstück am "Adolfsberg" sind 20 Einstellplätze am Südrand des Geltungsbereiches zur Festsetzung vorgesehen.

4.2.4 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen, die an mehreren Stellen innerhalb der Straßenflächen angegeben sind, gekennzeichnet.

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 (1) 12 + 14 BBauG)

Die Versorgungsträger für Wasser, Gas und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.3.1 Wasserversorgung

ist sichergestellt. Im Adolfsberg ist die Wasserleitung noch zu verlegen.

4.3.2 Gasversorgung

ist sichergestellt. Im Adolfsberg ist die Gasleitung noch zu verlegen.

4.3.3 Stromversorgung

ist sichergestellt. Als Ersatz für die im Blockinneren abgebrochene alte Trafostation ist im Einvernehmen mit den Stadtwerken Wiesbaden AG im Vorgarten zwischen den Häusern Geisbergstraße 7 und 9 eine unterirdische Trafostation gebaut worden, deren Dachfläche begrünt ist. Hier wird die planungsrechtliche Grundlage nachvollzogen.

4.3.4 Abwasserbeseitigung

Die vorhandenen Straßenkanäle sind für die geplante Bebauung ausreichend dimensioniert.

Entsprechend der Erfordernisse der geänderten Richtlinien für die Abwasserbeseitigung ist für den nördlich gelegenen Einzugsbereich ein Regenrückhaltebecken geplant. Dieses Einzugsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Hiefür wird an der Ecke Geisbergstraße/Adolfsberg eine "Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken - unterirdisch - festgesetzt. Ein Teil des Regenrückhaltebeckens ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Geisbergstraße geplant. Die Oberfläche des unterirdischen Regenrückhaltebeckens wird begrünt, ausgenommen hiervon ist der Bereich, der unter der Straßenfläche liegt.

4.3.5 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.4 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 BBauG)

4.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Straße "Adolfsberg" hin, als Gürtel um den privaten Kinderspielplatz und als ca. 8,00 m breiter Streifen am Südrand des Bebauungsplanes, ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

festgesetzt. Diese Bindungen, die detailliert im Textteil festgeschrieben sind, dienen der Verbesserung des Kleinklimas, sie bilden einen wohltuenden Kontrast zu der umliegenden Bebauung und schaffen eine Zone, in der Menschen verweilen und sich erholen können.

Der Pflanzstreifen im südlichen Zipfel des Bebauungsplanes kann im Bedarfsfall für die Stellplatzfläche mit beansprucht werden. In diesem Fall sind dann an dieser Stelle als Ersatz für den Pflanzstreifen Aussparungen von 0,20 x 0,20 m im Abstand von 1,5 m mit Bodenkontakt vorzunehmen, die das Anpflanzen von Kletterpflanzen ermöglichen.

4.4.2 Einzelfestsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen

In den Vorgärten der Häuser Geisbergstraße 7, 9 und 11 sind Einzelfestsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Die Baumarten wurden entsprechend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzt.

Die Bäume sollen die Funktion einer öffentlichen Begrünung der Geisbergstraße erfüllen. Auf dem Grundstück Adolfsberg 1 sind Einzelfestsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen getroffen. Sie sollen als Ersatz für die Bäume, die der Bebauung weichen mußten, dienen.

4.5 Quellschutzgebiet (§ 9 (1) BBauG)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III des beantragten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Wiesbadener Termal- und Mineralquellen.

Die Hinweise im Bebauungsplan verweisen auf entsprechende Richtlinien und Verhaltensmaßnahmen.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 (8) BBauG)

Die Bauflächen für die Neubauvorhaben befinden sich im Eigentum der Bauträger.

Für die Durchführung der Straßenbauvorhaben Geisbergstraße und Adolfsberg sind noch in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt durch die vorgesehenen städte-

baulichen Maßnahme voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BBauG)

Adolfsberg

Die Straße "Adolfsberg" ist zu 90 % bereits ausgebaut. Der Rest beschränkt sich auf die Anlage des westlichen Gehweges. Gemäß des am 20.07.1966 zwischen der Stadt Wiesbaden und der Raiffeisen- und Volksbanken - Lebensversicherung- Gesellschaft a. G. (R + V) geschlossenen Vertrages trägt diese Kosten die R + V.

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten (WE)

Vorhandene Wohnanlage		
Geisbergstraße - Adolfsberg		46 WE
Einzelhaus Adolfsberg:	geplant	20 WE

		66 WE

7.2 Einwohner (E)

Vorhanden		160 E

		160 E

8. Textteil

Der Bebauungsplan enthält einen Textteil, der sich in textliche Festsetzungen und Hinweise gliedert. Die textlichen Festsetzungen ergänzen die zeichnerische Darstellung. Es sind Festsetzungen getroffen über Art und Maß der baulichen Nutzung, über Ausnahmen bei der Einhaltung von festgesetzten Baugrenzen sowie zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern. Die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ist in Art, Umfang und Ausmaß festgesetzt; Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen sollen unter besonderen Voraussetzungen zugelassen werden.

Auf die Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete wird verwiesen.

9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30.07.1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 (8) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256).

Im Auftrag



Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

Anlagen:

UVP-Betrachtung vom 09.01.1990 v. Dez. V
Längsschnitte
Grünbestandsplan