

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Im Seiffen" in Wiesbaden-Auringen

1. Allgemeines

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung innerhalb bzw. am Rande der bebauten Ortslage von Wiesbaden-Auringen durch entsprechende planungs- und baurechtliche Festsetzungen zu bestimmen. Durch die Erschließung eines rückwärtigen Geländes südlich der August-Ruf-Straße soll Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser bereitgestellt werden, dessen Bebauung das Ortsbild von Wiesbaden-Auringen städtebaulich abrunden wird.

Das zur Besiedlung vorgeschlagene Gelände liegt zwischen der August-Ruf-Straße und der Straße Alt-Auringen - anschließend an deren Randbebauung. Es gehört auch eigentumsrechtlich zu den an diesen Straßen gelegenen Hausgrundstücken. Wegen der Verzahnung der bereits bebauten und der noch nicht bebauten Grundstücksteile muß dieser Bebauungsplan auch die Altbausubstanz einbeziehen.

2. Geltungsbereich

Nordseite der August-Ruf-Straße (K791 - 2691), Flurstück 106, Flur 1, Gemarkung Auringen, bis zur Verlängerung der Ostseite des Wegegrundstücks, Flurstück 120, Ost- und Südseite des Wegegrundstücks, Flurstück 120, in Verlängerung der Südseite dieses Wegegrundstückes die Straße Alt Auringen (K 791 - 2552), Flurstück 168 kreuzend, Westseite der Straße Alt Auringen (2552) Flurstücke 168 und 219 (tlw.), bis zur Verlängerung der Nordgrenze der August-Ruf-Straße (2691).

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die im Bebauungsplanentwurf "Im Seiffen" vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des am 25.07.1973 vom Regierungspräsident in Darmstadt genehmigten

Flächennutzungsplanes der Gemeinde Auringen. Diese Ausweisungen werden in den Entwurf zur neuen Flächennutzungsplanung für den Stadtbezirk WI-Auringen übernommen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Für den Planbereich bestehen keine Festsetzungen aus Fluchtlinien- und Bebauungsplänen.

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

4.1 Bauland

4.1.1 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

Das Dorfgebiet dient vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen, aber auch dem sonstigen, nicht durch eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Betätigung bedingten Wohnen. Zur Erhaltung des dörflichen Charakters der vorhandenen Bebauung im nördlichen Bereich und zur Anpassung der Neubebauung an dieses Gebiet wird der gesamte Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen.

4.1.2 Baugrundstück für Versorgungsanlagen (§ 14 BauNVO) - Trafostation -

Die Trafostation wird auf Antrag der Main-Kraftwerke AG (MKW), die für die Versorgung des Bereiches mit Strom zuständig sind, festgesetzt.

4.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Durch die Festsetzungen der Baugebiete wird die Ausnahmevorschrift des Absatzes 2 Bestandteil des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 1 BBauG. Danach können Nebenanlagen in den Baugebieten zugelassen werden, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienen, insoweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen (Versorgungsflächen) festgesetzt sind.

So können zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen auf den Baugrundstücken die o. g. Nebenanlagen, deren Notwendigkeit jetzt noch nicht

übersehen werden kann, errichtet werden. Als solche Nebenanlagen können u. a. angesehen werden: Leitungsmasten, Verstärkerkästen.

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

Im nördlichen Bereich sind für das Baugebiet aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt. Im südlichen Teil sind die Höchstwerte nicht voll ausgeschöpft (GRZ 0,3; GFZ 0,6) um eine Abstufung der Bebauung zum Ortsrand zu festzusetzen.

4.1.4.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt. Um der vorhandenen Bebauung im Dorfgebiet die Neubebauung anzupassen, werden im gesamten Geltungsbereich zwei Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt.

4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der im nördlichen Bereich vorhandenen zusammenhängenden Bauweise, wird für den Nordteil des Bebauungsplanes die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im südlichen Bereich wird die Neubebauung zum einen an die vorhandenen Gebäude (Alt Auringen 16 und 18) angepaßt und zum anderen soll mit der Festsetzung - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - eine Abstufung der Bebauung zum Ortsrand zu festgesetzt werden.

4.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Sie werden durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden und 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 Ziffer 11 BBauG)

4.2.1 Klassifizierte Straßen

Die Straße Alt Auringen und die August-Ruf-Straße (beide K 791) sind bereits vorhanden und in der festgesetzten Form ausgebaut.

4.2.2 Erschließungswege

4.2.2.1 Das nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauende Neubaugebiet wird über den zwar schon vorhandenen aber noch nicht ausgebauten Weg erschlossen, an den nach Norden zu ein weiterer Erschließungsweg mit Anschlußstutzen angefügt wird.
Geplante Ausbaubreite: 6,5 m bis zur Einmündung des Erschließungsweges in die Straße Alt Auringen (Bereich des Hausgrundstückes Alt Auringen Nr. 16). Eine Ausweitung des Erschließungsweges ist im Einmündungsbereich wegen der vorhandenen Bebauung z. Zt. nicht möglich.

4.2.2.2 Der im Osten den Bebauungsplan begrenzende Erschließungsweg Im Seiffen (2873) wird als solcher bis zur Südgrenze des Hausgrundstückes "Im Seiffen" 1 festgesetzt.
Ausbaubreite: 5,0 m.
Die rückwärtige Bebauung der Hausgrundstücke August-Ruf-Straße 6 und 8 erfolgt mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur August-Ruf-Straße. Die Andienung der rückwärtigen Bebauung August-Ruf-Straße 12 erfolgt über das Flurstück 119/2 zum Erschließungsweg "Im Seiffen" (s. 4.2.2.2) mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

4.2.3 Wirtschaftsweg

Die Verbindung zwischen den beiden Erschließungswegen (s. 4.2.2.1 und 4.2.2.2) wird als Wirtschaftsweg ausgewiesen. Über diesen Weg werden die östlich und südlich an das Baugebiet anschließenden Flächen für Dauerkleingärten mit dem öffentlichen Erschließungswegenetz verbunden. Der Wirtschaftsweg ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden.

4.2.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind für jedes Bauvorhaben auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

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

4.3.1 Wasserversorgung

wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.3.2 Gasversorgung

besteht zur Zeit in WI-Auringen noch nicht, kann aber im Zuge des weiteren Ausbaues des teilweise bereits verlegten Rohrnetzes für später in Aussicht gestellt werden.

4.3.3 Elektrizitätsversorgung

erfolgt in diesem Stadtteil durch die Main-Kraftwerke AG (MKW) Ffm-Höchst. Eine zusätzliche Transformatoren-Station ist vorgesehen und in der Planung ausgewiesen.

4.3.4 Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation des Neubaugebietes ist - nach Aussage des Entwässerungsamtes - mit Anschluß an die vorhandene Kläranlage möglich. Allerdings können die auf den rückwärtigen Teilen der Parzellen 114 bis 117 geplanten Gebäude nur mittels Hebeanlagen an den vorhandenen Kanal in der August-Ruf-Straße angeschlossen werden.

4.3.5 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.4 Grünflächen

Private Begrünung

Die neuen Baugebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, sollen weitgehend durchgrünt werden. Deshalb wird in den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern auch für die privaten Baugrundstücke vorgeschrieben.

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

Der größte Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist in Privateigentum. Ob bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind, steht noch nicht fest. Sollten bodenordnende Maßnahmen oder Enteignungen nach dem BBauG erforderlich werden, sollen diese im Bedarfsfall durchgeführt werden.

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

Die nachstehenden Kosten wurden von den zuständigen Fachämtern überschlägig ermittelt:

6.1 Verkehrsanlagen

6.1.1 Grunderwerbskosten

für den (inneren) Erschließungsweg B

rd. 650 m ² x 350,-- DM	=	227.500,-- DM
Stadtanteil davon 10 % ca.	=	23.000,-- DM

6.1.2 Baukosten

Erschließungswege	=	135.000,-- DM
Stadtanteil davon 10 % ca.	=	13.500,-- DM

6.2 Entwässerungsanlagen

6.2.1 Kanalisation

in den Erschließungswegen	=	100.000,-- DM
Stadtanteil davon 10 %	=	10.000,-- DM

Die für die Stadt entstehenden, überschlägig ermittelten Gesamtkosten berechnen sich wie folgt:

Erschließungswege	=	36.500,-- DM
<u>Kanalisation</u>	=	<u>10.000,-- DM</u>
	=	<u><u>46.500,-- DM</u></u>

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten (WE)

geplant im Neubaugebiet rd. 12 WE

7.2 Einwohner

im Neubaugebiet zu erwarten ca. 30 E

8. Textteil

Der Bebauungsplan enthält einen Textteil der sich in textliche Festsetzungen und Hinweise gliedert. Die textlichen Festsetzungen enthalten Regelungen über die Baugestaltung, gärtnerische Gestaltung von Grundstücksfreiflächen und die Garagen.

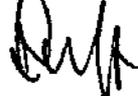
9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gem. §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, bzw. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

In Auftrag



Luft
Vermessungsdirektor

Bestätigung der öffentlichen Auslegung

Gemäß der öffentlichen Bekanntmachung nach dem § 5 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 2. November 1982 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes v. 13. 8. 1976 in der Zeit vom 10.11.1982 bis 10.12.1982 im Raum für öffentliche Auslegungen des Verwaltungsgebäudes in Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15.

Wiesbaden, den 16.12.1982

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Vermessungsamt

