

Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Tannenring (ehemals Raiffeisenstraße) - 3. Änderung" in Wiesbaden-Auringen

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

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Auringen

Südgrenzen der Grundstücke in der Flur 4, Flurstücke Nr.: 26/69, 26/70, 26/71, 26/73, 26/77 und 26/78.

Ostgrenze des Grundstückes in der Flur 4, Flurstück Nr.: 26/1.

Nordgrenzen der Grundstücke in der Flur 4, Flurstücke Nr.: 26/66 und 26/56.

Westseite des Straßengrundstückes in der Flur 4, Flurstück Nr.: 24/46 (Tannenring).

2. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Raiffeisenstraße" (Auringen 1973/1) wird in dem angegebenen Geltungsbereich gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Aufgrund von bauphysikalischen Problemen, die sich zum Teil aus dem im rechtskräftigen Bebauungsplan zwingend festgesetzten Flachdächern ergeben und dem steigenden Wohnraumbedarf der Bewohner wird eine entsprechende Änderung der Festsetzungen notwendig. Daher soll im räumlichen Geltungsbereich die Errichtung von Satteldächern planungsrechtlich abgesichert werden. Der bauliche Charakter des Gebietes wird soweit wie möglich erhalten.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da es sich nur um eine textliche Änderung bzw. eine textliche Ergänzung handelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Verbindlicher Bauleitplan für den Änderungsbereich "Tannenring (ehemals Raiffeisenstraße) - 3. Änderung" ist der Bebauungsplan "Wohngebiet Raiffeisenstraße" (Auringen 1973/1)

3.3 Landschaftsplanung

Da sich an Art und Maß der baulichen Nutzung nichts ändert, ist ein Landschaftsplan nicht erforderlich. Deshalb kann auch auf eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung verzichtet werden.

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

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

Die als Höchstgrenze festgesetzte Traufhöhe entspricht der Höhe der vorhandenen Baukörper. Über die Eintragung einer Baulast bezüglich einer gleichen Traufhöhe bei Doppelhausgruppen soll eine unterschiedliche Höhenentwicklung dieser Doppelhausgruppen und die daraus resultierende Verunstaltung vermieden werden.

4.2 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern soll den Erhalt der bestehenden Baustruktur sicherstellen.

4.3 Abstandsflächen

Die Tiefe der vorhandenen Abstandsflächen unterschreitet die in der HBO (Hessischen Bauordnung) geforderte Mindestdiefe von drei Metern. Da die bestehende Baustruktur erhalten werden soll, wird hier eine geringere Mindestdiefe von Abstandsflächen festgesetzt.

4.4 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung lassen sowohl den Erhalt des Flachdaches als auch die Errichtung eines Satteldaches zu. Dachneigung, symmetrischer Giebel und Firstrichtung werden beim Satteldach zwingend festgesetzt, um den für dieses Gebiet typischen einheitlichen Charakter zu erhalten und eine beliebig auseinanderklaffende Dachgestaltung von Doppelhausgruppen soweit wie möglich zu verhindern.

Im Auftrag


Ehling