

### Begründung

zum Bebauungsplan "Ogelweg - 1. Änderung" in Kastel

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

Südostseite der Boelckestraße, zwischen Einmündung Otto-Suhr-Ring und Einmündung des Berstädter Grabenweges, Südwestseite der Straße "Berstädter Grabenweg", von der Einmündung in die Boelckestraße bis zum Schnittpunkt der südöstlichen mit der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 171/1, Südostgrenze des Flurstückes 171/1 (Flur 16), Südwestgrenzen der Flurstücke 171/1, 171/2, 172/1, 172/2, 173, 174/5 und 174/6 (Flur 16), Nordwestgrenzen der Flurstücke 174/6 und 76/2 (Flur 16), geradlinige Verbindung zwischen dem Schnittpunkt der Nordwestgrenze des Flurstückes 76/2 mit der Südwestgrenze des Flurstückes 77/2 und dem Schnittpunkt der Südgrenze mit der Ostgrenze des Flurstückes 85 (Flur 16), Ostgrenze des Flurstückes 85 (Flur 16), geradlinige Verbindung zwischen dem Schnittpunkt der Ostgrenze mit der Nordgrenze des Flurstückes 85 (Flur 16) und dem Schnittpunkt der Südostgrenze des Flurstückes 6 (Flur 15) mit der Südwestgrenze des Flurstückes 15/6 (Flur 15), Südwestgrenze des Flurstückes 15/6 (Flur 15).

#### 2. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene bauliche Entwicklung nicht mehr ausreichend.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergab sich hauptsächlich aus der Notwendigkeit heraus, die Durchführung der Erschließung im Planbereich zu erleichtern sowie für diesen Bereich die planerische und rechtliche Grundlage zu schaffen.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 19.12.1975 Nr. 1509 und der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.1976 Nr. 21 die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 18.09.1975 beschlossen.

### 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen in allen Einzelheiten den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplanes vom 30.11.1970.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen folgende Bauleitpläne:

##### 3.2.1 Fluchtlinienpläne nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG)

Kastel 1956/1

Kastel 1956/2

##### 3.2.2 Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz (BBauG)

Kastel 1966/3

Kastel 1968/1

Kastel 1970/1

Die Festsetzungen dieser Pläne werden, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches liegen, durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

### 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG, §§ 1-15 BauNVO 1977)

##### 4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Die "Allgemeinen Wohngebiete" dienen vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Festsetzung der "Allgemeinen Wohngebiete" erfolgt in den bebauten Bereichen, wo Charakter und Struktur der vorhandenen Bebauung der Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" entsprechen.

Zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der nordwestlichen Baugrenze der 4-geschossigen Bebauung nordwestlich der Alsenstraße ist die Darstellung eines privaten Kinderspielplatzes aus dem Bebauungsplan "Kastel 1970/1" übernommen worden.

#### 4.1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nach § 6 (2) der BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe, /
7. Tankstellen.

Die bestehenden Baugebiete sind im Laufe der Zeit gewachsen und haben sich den Bedürfnissen der jeweiligen Zeitstufe entsprechend geformt. Struktur und Charakter der vorhandenen Bebauung erfordern in den als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen diese Festsetzung.

Im südlichen Planbereich ist durch die Änderung der Straßengrenze der Boelckestraße eine bisherige Straßenfläche vor der bestehenden Tankstelle in das angrenzende Mischgebiet einbezogen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG, § 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzt.

In den Baugebieten, wo bereits bauliche Anlagen vorhanden sind, ist es auf die vorhandene Bausubstanz abgestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.

4.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG, §§ 22, 23 BauNVO)

4.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene (o) und die abweichende Bauweise (h) festgesetzt.

Die jeweilige Festsetzung der Bauweise ist auf die vorhandene Bausubstanz ausgerichtet.

Im textlichen Teil zum Bebauungsplan wird die abweichende Bauweise (h) näher bestimmt.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Diese dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird (§ 9 Abs. 1 Ziff. 9 BBauG)

Das Baugrundstück nördlich der Straßenkreuzung Boelckestraße - Berstädter Grabenweg ist für privatwirtschaftliche Zwecke als Tankstelle ausgewiesen, da dieser Standort für diesen Nutzungszweck im "Allgemeinen Wohngebiet" als optimal angesehen und schon langjährig so genutzt wird, und daher explizit im Bebauungsplan definiert ist.

4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

4.5.1 Hauptverkehrsstraßen

Die an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verlaufende Boelckestraße (B 455) ist in der festgesetzten Form ausgebaut. Die Boelckestraße dient insbesondere dem überörtlichen Verkehr, hat daneben aber auch eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Baugebiete. Außerhalb des nordöstlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft der Otto-Suhr-Ring, der ebenfalls ausgebaut ist.

Um den Otto-Suhr-Ring vom Anbau freizuhalten, soll die Baugrenze im Abstand von 20,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden.

#### 4.5.2 Erschließungsstraßen

Die im Bebauungsplan vorhandenen Erschließungsstraßen sind größtenteils in der festgesetzten Form ausgebaut. Lediglich die Alsenstraße erhält südwestlich der Kreuzung mit dem Ogelweg eine Verringerung der Straßenbreite auf 8,0 m. Weiterhin muß die Straße "Am Hilgersbach" in der im Bebauungsplan festgesetzten Form ausgebaut werden.

#### 4.5.3 Erschließungswege

Die Verlängerung des Ogelweges von der Alsenstraße bis zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes soll als Erschließungsweg festgesetzt werden, da das Grundstück Ogelweg 11 ausschließlich von dieser Erschließungsanlage erschlossen wird.

Ebenfalls ist der verlängerte "Berstädter Grabenweg" als Erschließungsweg zur Festsetzung vorgesehen.

#### 4.5.4 Ruhender Verkehr

Für neue Bauvorhaben ist nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden die erforderliche Anzahl der Kfz-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

### 4.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG)

Die Versorgungsträger für Wasser, Gas und Elektrizität sind die Stadtwerke Mainz. Die Versorgung ist überwiegend sichergestellt.

Im Zuge des Ausbaus der Straße "Am Hilgersbach" soll der Anschluß an das Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden.

Zur Zeit beziehen die Bewohner dieser Straße das Trinkwasser in geringen Mengen und ungenügender Qualität aus eigenen Brunnen.

### 4.7 Flächen für die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BBauG)

#### 4.7.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städt. Kanalnetz, das bereits überwiegend vorhanden und ausreichend dimensioniert ist. Für die Straße "Am Hilgersbach"

muß der Anschluß an das Kanalnetz noch geschaffen werden.

#### 4.7.2 Abfallbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt Wiesbaden.

#### 4.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

Im südlichen Geltungsbereich wird aufgrund der Straßenänderung an der Boelckestraße eine ca. 20 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und dem südöstlich angrenzenden Sportplatz - Teilfläche der Bezirkssportanlage - angegliedert, da diese Fläche ebenfalls als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan "Kastel 1968/1" ausgewiesen ist.

#### 4.9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a u. b BBauG)

Entlang des nordöstlichen und nordwestlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in einem 10 m breiten Streifen, entlang des privaten Kinderspielplatzes in einem schmälere Streifen, das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zur Festsetzung vorgesehen. Da die Bepflanzung in der Öffentlichkeit in überwiegendem Maße bereits vorhanden ist, bezieht sich die Festsetzung hauptsächlich auf die Erhaltung der Bäume und Sträucher.

Über Art und Maß der Bepflanzung sollen im Textteil des Bebauungsplanes unter Ziffer A 2 textliche Festsetzungen getroffen werden.

#### 5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Der größte Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ist in Privateigentum.

Das "Gemeinnützige Siedlungswerk GMBH" in Mainz ist der Hauptbauträger in diesem Plangebiet. Es hat den größten Teil des "Allgemeinen Wohngebietes (WA)" in seinen Besitz gebracht.

Die Stadt Mainz und die Stadt Wiesbaden sind Eigentümerinnen der vorhandenen Straßen- und Wegeflächen und einiger Flurstücke.

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen (Umlegungsverfahren) wird nicht für erforderlich gehalten, da dieses Gebiet zum überwiegenden Teil bereits bebaut und erschlossen ist. Sollten trotzdem bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich werden, sind diese zu gegebener Zeit einzuleiten.

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

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan "Ogelweg - 1. Änderung" entstehen für die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

7. Textteil

Der Bebauungsplan enthält einen Textteil, der sich in textliche Festsetzungen und Hinweise gliedert.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes  
(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 ff.).

Im Auftrage



L u f t  
Vermessungsdirektor