

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Rheinfeld - 1. Änderung" in Wiesbaden-Biebrich
für den Bereich der Richard-Willstätter-Straße

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Rheinfeld in Wiesbaden-Biebrich bleibt in seinen planerischen Grundzügen erhalten. Durch die Änderung wird nur die Richard-Willstätter-Straße verkürzt und die damit zusammenhängenden geänderten Festsetzungen getroffen.

2. Ausweisung bestehender Bauleitpläne

2.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Ausweisungen des Flächennutzungsplans nach dem Bundesbaugesetz entsprechen den vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

2.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungsplan)

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Rheinfeld Wiesbaden-Biebrich 1968/4.

Durch die Änderungen dieses Bebauungsplanes entfallen die früheren Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung.

Die erforderlichen Neufestsetzungen werden durch diesen Bebauungsplan "Rheinfeld - 1. Änderung" in Wiesbaden-Biebrich nach dem Bundesbaugesetz getroffen.

3. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG)

Ost- und Südseite der Auf- und Abfahrtsrampe zwischen Nordrampe und Appelallee, Südseite der Wegeverbindung Flur 3, Flurstück 289 der Gemarkung Biebrich, Ostseite der Fritz-Haber-Straße, Südseite der Rheingaustraße, Westseitender Flurstücke 81/1, 81/6, 185/54, 54/8 der Flur 4, Gemarkung Biebrich.

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

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.11 Gewerbegebiet (GE), (§8 BauNVO)

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

GRZ = 0,6

GFZ = 1,6

3geschossige offene Bauweise

4.2 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Ziff.3 BBauG)

4.21 Klassifizierte Straßen

Die Rheingaustraße ist als Bundesstraße 42 klassifiziert. Sie erschließt gleichzeitig die anliegenden Baugrundstücke.

4.22 Erschließungsstraßen

Die Fritz-Haber-Straße und die Richard-Willstätter-Straße sind Erschließungsstraßen.

Die Richard-Willstätter-Straße ist nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Rheinfeld ausgebaut. Durch Grundstückszusammenlegungen im Bereich dieser Erschließungsstraße kann eine verkürzte Festsetzung erfolgen, ohne die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke zu gefährden. Da die Erschließungsstraße von der Fritz-Haber-Straße aus nur noch ca. 45 m in das Gewerbegebiet hineinreicht, kann auf einen Wendehammer verzichtet werden. Die Firma Glaswolle Wiesbaden GmbH wird durch eine private Zufahrt, die ihre Fortsetzung in der Richard-Willstätter-Straße findet erschlossen. Die übrigbleibenden Grundstücke der Stadtgemeinde Wiesbaden und der Wiepa grenzen direkt an diesen Straßenstutzen an.

4.3 Ruhender Verkehr (§ 9 (1) Ziff. 1 e und 12 BBauG)

Auf den Gewerbegrundstücken sind Stellplatzmöglichkeiten und Garagen vorhanden.

4.4 Versorgung ✓

Die Versorgung der Baugebiete wurde bereits für den Bebauungsplan Rheinfeld untersucht und ist sichergestellt.

Die Festsetzungen werden dementsprechend übernommen.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
(§ 9 (6) BBauG)

Die Grundeigentumsverhältnisse sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Rheinfeld kommen auf die Stadt Wiesbaden keine Kosten zu.

Die Kosten für den Ausbau der Richard-Willstätter-Straße verringern sich, da die Straße verkürzt wird. Eine Kostenermittlung liegt noch nicht vor.

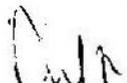
7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

8. Textliche Festsetzungen

Die Dichte der Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern wurde textlich festgesetzt, damit eine ausreichende Begrünung gewährleistet wird.

Im Auftrage


Luft
Obervermessungsrat 