Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat - Vermessungsamt -

Begründung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zwergweg" in Wiesbaden-Bierstadt 1968/4

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

Westgrenze der Flurstücke 61/23 und 61/18 in der Flur 44, die Wallauer Straße in Verlängerung überquerend, Nordgrenze der Wallauer Straße bis zur Verlängerung der Ostgrenze des Flurstückes 444/4 in der Flur 45, die Wallauer Straße überquerend, entlang der Ost- und Südgrenze des Flurstückes 444/4, Südgrenze des Flurstückes 444/5 in der Flur 45, die Langfeldstraße (Flur 44, Flurstück 291/4) in Verlängerung überquerend bis zur Ostgrenze des Flurstückes 61/24 in der Flur 44, in südlicher Richtung entlang der Ostgrenze des Flurstückes 61/24, Südgrenze der Flurstücke 61/24 und 61/23.

2. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Zwergweg" 1968/4 soll in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG geändert werden.

Die Änderung ist erforderlich, weil die im Bebauungsplan "Zwergweg" festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche dem vorhandenen Ausbau angepaßt werden soll. Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da durch die Änderung der Charakter des Baugbietes nicht verändert wird.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan kann deshalb in einem Verfahren nach § 13 BBauG geändert werden.

3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Zwergweg" 1968/4

3.1 Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Zwergweg" 1968/4 setzt für den unter Punkt 1 bezeichneten Geltungsbereich folgendes fest:

Reines Wohngebiet	(WR)				
Grundflächenzahl	(GRZ)	=	0,25	und	0,35
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	=	0,5	und	0,7
Familienheime					
Anzahl der Vollgeschosse			I oder II		

3.2 Umfang der Änderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine im Bebauungsplan "Zwergweg" festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche als reines Wohngebiet festgesetzt.

3.3 Gründe für die Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Die Langfeldstraße sollte ursprünglich als Zubringer zur Umgehungsstraße Bierstadt genutzt und auf 10 m Breite ausgebaut werden. Bei der Planung für die Südumgehung waren diese Überlegungen jedoch nicht mehr aktuell. Die Ausbaubreite der Langfeldstraße wurde deshalb von 10,0 m auf 5.50 m reduziert. Hierdurch entstanden nach dem Ausbau beidseitig der Langfeldstraße Restflächen, für die der Bebauungsplan "Zwergweg" Bierstadt 1968/4 öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Für die Sicherstellung einer sauberen Pflege sollten die nicht mehr benötigten Restflächen an die Anlieger abgegeben werden.
Die angrenzenden Grundstücke der Anlieger sind als Reines Wohngebiet im Bebauungsplan "Zwergweg" festgesetzt. Für die zu übertragenen Restflächen besteht diese Festsetzung nicht.

Der Bebauungsplan "Zwergweg" sieht für die nicht benötigten Restflächen die Festsetzung Straßenverkehrsfläche vor. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Reststreifen den jeweiligen angrenzenden Baugebieten mit der entsprechenden Nutzung zugeschlagen. Die zu ändernden Flächen befinden sich durch die Übernahme der Baugrenzen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche der angrenzenden Grundstücke.

/3

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG) - (1. Änderung "Zwergweg" 1968/4)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Zwergweg" 1968/4 wird die Festsetzung "Reines Wohngebiet (WR)" übernommen. Nach § 3 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 dienen die reinen Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG, §§ 16 u. 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Zwergweg" 1968/4 übernommen:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25 und 0,35

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5 und 0,7

Es können ein- oder zweigeschossige bauliche Anlagen errichtet werden.

4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Nach § 22 Abs. 1 ist im Bebauungsplan, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen.

Der geometrische Umfang der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen wird jedoch in Verbindung mit den Festsetzungen unter Punkt 4.1.2 und den Vorschriften der Hess. Bauordnung hinreichend festgelegt.

Eine Festsetzung der Bauweise ist deshalb nicht erforderlich. Die Festsetzung "Familienheime" wird aus dem Bebauungsplan "Zwergweg" übernommen.

4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)

Flächen für Stellplätze und Garagen werden nicht festgesetzt.
Es wird jedoch auf die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden verwiesen, die die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen regelt.

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

4.4.1 Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität

Die Wasser-, Gas- und Elektrizitätversorgung ist sichergestellt.

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wiesbaden AG (ESWE).

4.4.2 Abwasserbeseitigung

Die erforderlichen Abwasserkanäle sind vorhanden.

4.4.3 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

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

Die Verkehrsfläche der Wallauer Straße wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich wird die verlängerte Langfeldstraße als Verkehrsfläche festgesetzt. Das reine Wohngebiet wird durch die Wallauer Straße erschlossen.

5. Bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 30.07.1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 9 Abs. 8 und 13 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976.

BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976, BGBl. I S. 3281 und durch Artikel 1 Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979, BGBl. I S. 949).

Im Auftrag

Luft
Vermessungsdirektor