

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Behringstraße " in Wiesbaden-Bierstadt für das Gebiet zwischen der Behringstraße und der Alban-Köhler-Straße.

1. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die restliche Bebauung dieses Gebietes als rechtliche Grundlage nicht ausreichend. Die Behringstraße und die Alban-Köhler-Straße sind abweichend von den früheren Festsetzungen ausgebaut worden. Außerdem sind für die Bebauung der noch unbebauten Grundstücke an der Nordseite der Behringstraße Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich.

Durch diesen Bebauungsplan sollen neben den baurechtlichen, insbesondere die erschließungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Nordseite der Alban-Köhler-Straße, Westseite der Wartestraße von der Alban-Köhler-Straße bis zur Südgrenze des Grundstücks Wartestraße 14, Südgrenzen der Grundstücke Wartestraße 14, Behringstraße 7, 5, 3, 1 und deren Verlängerung bis zur Westseite der Robert-Koch-Straße, Westseite der Robert-Koch-Straße von der vorstehend beschriebenen Verlängerung bis zur Alban-Köhler-Straße.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplanes.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan

Für den Planbereich besteht noch der rechtsverbindliche Fluchtlinienplan Wiesbaden 1953/1. Der Fluchtlinienplan wird, soweit er innerhalb dieses Planbereiches liegt, durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (WR)

2 geschossige offene Bauweise

GRZ 0,25

GFZ 0,5

Der Planbereich ist bis auf ein Teilgebiet an der Nordseite der Behringstraße bebaut.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BBauG)

Die Straßen innerhalb des Planbereiches sind fertig ausgebaut.

4.3 Versorgung und Abfallbeseitigung

4.31 Versorgung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 5 BBauG)

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom ist durch die vorhandenen Anschlüsse gesichert.

4.32 Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 7 BBauG)

Die Entwässerungskanäle sind vorhanden. Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Fuhr- und Reinigungsamt.

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

Die noch unbebauten Grundstücke an der Nordseite der Behringstraße sind teils der Stadt und teils in Privathand. (Eigentümer: Dr. Seebens). Sie werden von dem Gartenbaubetrieb Willig, Alban-Köhler-Straße 5, gärtnerisch genutzt. Die Neuordnung dieser Grundstücke als Baugrundstücke führte auf privater Basis bisher zu keinem Erfolg, so daß ein Umlegungsverfahren nach dem BBauG durchgeführt werden soll.

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

Die Erschließungsanlagen (Straßen und Kanäle) sind fertiggestellt, so daß der Stadt keine Kosten mehr entstehen. Die Abrechnung des Erschließungsbeitrages soll in Kürze erfolgen.

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft. Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen über NN ist im Bebauungsplan eingetragen.

Im Auftrage

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor