

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Herzen"
in Wiesbaden-Erbenheim 1982/1

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

Nordgrenze der Flurstücke 5696/2, 5697/3 und 5697/6 in der Flur 49, Ostgrenze der Flurstücke 5698/14 und 5698/11 in der Flur 49, entlang der Ostgrenze des Flurstücks 5701/3 in der Flur 50, nach 20 m vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 5698/11 rechtwinklig bis zur Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstück 5698/2 abknickend, Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 5698/2, das Flurstück 5786/3 in der Flur 50 überquerend, Westgrenze des Flurstücks 5698/2 in der Flur 49, Westgrenze des Flurstücks 5696/2 in der Flur 49.

2. Allgemeines

Mit der geringfügigen Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes soll das zukünftige Planungsrecht dem örtlichen Verlauf des Weges angepaßt werden. Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan "Im Herzen" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG geändert werden.

3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Im Herzen" 1982/1

3.1 Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Im Herzen" setzt für den unter Punkt 1 bezeichneten Geltungsbereich folgendes fest:

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
 - Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6
 - Anzahl der Vollgeschosse I oder II
 - Offene Bauweise o

b) Gewerbegebiet (GE)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,6
Anzahl der Vollgeschosse I bis III
abweichende Bauweise h
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß
§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG

c) Straßenverkehrsfläche (Wirtschaftsweg)

3.2 Umfang der Änderungen

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Wirtschaftsweg wird entsprechend dem örtlichen Verlauf des Weges geändert. Die nicht mehr zur Festsetzung vorgeschlagenen Wegeflächen werden dem nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

3.3 Gründe für die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Durch die Anbindung der Zu- und Abfahrt zur Umgehungsstraße mußten Grundstücksteile aus den Hausgrundstücken erworben werden. Damit ein Flächenausgleich in geringem Umfang geschaffen werden konnte, wurden Teile des Wegeflurstückes den Wohnhausgrundstücken zugeschlagen. Um den Fußwegdurchgang erhalten zu können, wird eine Wegeverlagerung dergestalt vorgeschlagen, die dem örtlichen Wegeverlauf entspricht.

Die Festsetzungen für das südlich angrenzende Gewerbegebiet werden, bis auf die geringfügige Flächenreduzierung für einen Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG, durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Der Bereich der Flurstücke 5698/11 und 5698/12 wird der Nutzung der Hausgrundstücke zugeschlagen und deshalb als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 BBauG) (2. Änderung "Im Herzen" 1982/1)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Im Herzen" 1982/1 wird die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" übernommen.

Nach § 4 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 dienen die Allgemeinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Im Herzen 1982/1" übernommen:

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6
Anzahl der Vollgeschosse I oder II
Offene Bauweise 0
- b) Gewerbegebiet (GE)
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,6
Anzahl der Vollgeschosse I bis III
abweichende Bauweise h
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG
- c) Straßenverkehrsfläche (Wirtschaftsweg)

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. Die offene Bauweise für das allgemeine Wohngebiet und die abweichende Bauweise für das Gewerbegebiet werden aus dem Bebauungsplan "Im Herzen" 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 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

Der südlich der Hausgrundstücke Berliner Str. 197 bis 201 verlaufende Weg wird, wie im Bebauungsplan "Im Herzen", als Wirtschaftsweg (Fußweg) festgesetzt.

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

4.5.1 Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität

Die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung ist sichergestellt.

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wiesbaden AG (ESWE)

4.5.2 Abwasserbeseitigung

Die erforderlichen Abwasserkanäle sind vorhanden.

4.5.3 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

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

Bodenordnende Maßnahmen werden von der Umlegungsstelle eingeleitet und durchgeführt.

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. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Die für den Änderungsbereich gültigen textlichen Festsetzungen und Hinweise werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Im Herzen" übernommen.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

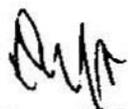
(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 9 Abs. 8 und 13 des Bundesbaugesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976.

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

Im Auftrag



L u f t
Vermessungsdirektor