

B e g r ü n d u n g

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

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

Nordseite der Berliner Straße bis zur Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 46/5837, die Berliner Straße in Richtung dieser Grenze überquerend, Ostgrenze der Flurstücke 46/5837 und 166/5837, Südgrenze der Flurstücke 166/5837 und 186/5838, Südgrenze des Flurstücks 187/5839 bis zum Schnittpunkt mit dem Kreuzberger Ring, Ostseite des Kreuzberger Rings, nach ca. 13 m rechtwinklig abknickend bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 134/5847, Südgrenze der Flurstücke 96/5848, 137/5849, 139/5850, 140/5851 und 5852/3, West- und Nordwestgrenze des Flurstücks 5852/3, die Berliner Straße in Verlängerung bis zur nördlichen Straßengrenze überquerend.

2. Allgemeines

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die südliche Baugrenze und der Einmündungsbereich Berliner Straße/Kreuzberger Ring neu festgesetzt werden. Durch diese Neufestsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da der Charakter des Baugebietes nicht geändert wird. Somit 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" 1982/1 setzt für den unter Punkt 1 bezeichneten Geltungsbereich folgendes fest:

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

### 3.2 Gründe für die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Die an das Wohnhausgrundstück Berliner Str. 219 angrenzenden Grundstücksteile waren als Arrondierung des bebauten Grundstücks gedacht. Im Rahmen der z. Z. laufenden Baulandumlegung wurde mit dem Eigentümer dahingehend verhandelt, die angrenzenden Grundstücksteile zu übernehmen. Eine Einigung konnte jedoch nicht erreicht werden.

Um den südlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes einer städtebaulich befriedigenden Nutzung zuführen zu können, ist eine Änderung der festgesetzten Baugrenze notwendig. Hierdurch werden die Voraussetzungen für eine eigenständige Bebauung südlich des Hausgrundstücks Berliner Str. 219 geschaffen.

Die Einmündung des Kreuzberger Ringes in die Berliner Straße soll geändert werden. Hierzu soll der Radius der Straßenbegrenzungslinie von 12,0 m auf 6,0 m verkleinert werden. Durch diese planerische Maßnahme kann der Flächenbedarf für das gesamte Ausbauvorhaben an der fraglichen Stelle reduziert werden. Die nicht benötigten Ausbauflächen werden in ihrer Nutzung den Anliegergrundstücken zugeschlagen. Im übrigen bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Geltungsbereich dieser Änderung unverändert.

## 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

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

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

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Im Herzen" 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:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6

Anzahl der Vollgeschosse I oder II

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 Festsetzung "offene Bauweise" wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 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 Einmündungsbereich Berliner Straße/Kreuzberger Ring wird dahingehend geändert, daß die Radien der Straßenbegrenzungslinie von 12,0 m auf 6,0 m reduziert werden. Im übrigen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Herzen" übernommen.

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

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 werden z.Z. verlegt.

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 Vereinfachungs-Novelle 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



P a c k

Vermessungsobererrat