

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Wandersmannstraße" für das Gebiet in Wiesbaden-Erbenheim zwischen Wandersmannstraße, Straße Oberfeld und den Feldwegen Flur 18, Flurstücke 188 und 196

1. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene bauliche Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Durch den Bebauungsplan wird die Voraussetzung für die Erschließung von weiterem Baugelände geschaffen. Außerdem wird die bestehende Sportanlage erweitert ausgewiesen. Für die Sportanlage werden an der Straße "Oberfeld" öffentl. Parkflächen festgesetzt.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 18.3.1969 Nr.500 und der Stadtverordnetenversammlung vom 24.4.1969 Nr.126 auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 26.2.1969 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich

Westseite der Straße "Oberfeld", Nordostseite des Feldweges Flurstück 188, Flur 18, Ostseite des Feldweges Flurstück 196, Flur 18, Ostseite der Wandersmannstraße; Südseite der Wandersmannstraße bis zur verlängerten Westseite der Straße "Oberfeld".

3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die neue Planung entspricht den Ausweisungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Ein Bebauungsplan nach dem BBauG ist bisher nicht vorhanden.

Im Planungsbereich gelten nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz (bzw. nach dem HAG) aufgestellte Fluchtlinienpläne 1899/4 und 1933/1 von Wiesbaden-Erbenheim.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Wandersmannstraße" werden in diesem Bebauungsplan nach dem BBauG vorgenommen, wodurch die früheren Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entfallen.

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

Die Darstellungen haben den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu erläutern und Richtlinien für die Durchführung zu geben.

4.1 Bauland (§ 9 Abs.1 BBauG)

Das Bauland gliedert sich in:

4.11 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

mit 2-geschossiger Bebauung (GRZ = 0,4, GFZ = 0,7)

4.12 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

mit 2-geschossiger Bebauung (GRZ = 0,4, GFZ = 0,7)

4.2 Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.8 BBauG)

Die Sportanlage besteht aus einem Vereinssportplatz, einem Schulsportplatz und einem Reitplatz.

Der Vereinssportplatz soll nach Osten erweitert werden. Auf dieser Erweiterungsfläche sind Nebenanlagen wie Korbball-, Faustballfeld, Sprunggruben usw. geplant. Durch diese Erweiterung erhält die gesamte Sportanlage eine Abrundung.

Auf dem Reitplatz ist die Errichtung einer Reithalle geplant. Die Sportanlage wird mit Bäumen und Sträuchern zu den Baugebieten hin abgepflanzt.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff. 3 BBauG)

4.31 Bestehende Straßen

Der Planungsbereich wird von zwei Straßen tangiert und zwar an der Westseite von der Straße "Oberfeld" und an der Südseite von der Wandersmannstraße. Beide Straßen sind nur teilweise ausgebaut, so daß ein Umbau und weiterer Ausbau erforderlich wird.

4.32 Geplanter Straßenausbau

Die Straße "Oberfeld" verbindet die Ortsteile W.-Erbenheim und W.-Igstadt. Sie ist als Kreisstraße K 663 klassifiziert.

Bedingt durch die vorhandene Bebauung im südlichen Teil des Bebauungsplanes erhält sie hier auf ca. 100 m Länge eine Ausbaubreite von 12,0 m (Gehweg 1,50, Fahrbahn 8,50, Gehweg 2,0). Der übrige Straßenzug wird mit einer Ausbaubreite von 12,50 m (Gehweg 2,0, Fahrbahn 8,50, Gehweg 2,0) festgesetzt. Die vorhandene Fahrbahn der Straße "Oberfeld" wird verbreitert und die Gehwege müssen ausgebaut werden.

Damit der fließende Verkehr durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge der Parkplätze nicht gestört wird, können die Parkflächen der Sportanlage nur eine Zu- und Ausfahrt bekommen.

Die Wandersmannstraße ist die Erschließungsstraße für das Dorf- und Mischgebiet.

Sie erhält eine Ausbaubreite von 12,50 m und 14,50 m. Die Wandersmannstraße findet ihren Abschluß in einem Wendekreis mit einem Radius von 11,0 m.

Die Fahrbahn wird auf eine Breite von 8,50 m und 10,50 m umgebaut und beiderseits der Fahrbahn werden Gehwege mit einer Breite von 2,0 m ausgebaut.

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

Im Bereich der Sportanlage werden öffentliche Parkplätze zum Nachweis von Kfz.-Stellplätzen für die Benutzer und Besucher der Sportplätze ausgewiesen.

Für die Baugrundstücke sind die nach der Bausatzung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken vorhanden.

4.34 Wege

Die ausgewiesenen Wege sind Feldwege und sollen nur für den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden.

5. Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

5.1 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.5 BBauG)

Die Versorgungsträger für Wasser, Gas und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG.

Die Versorgung ist sichergestellt.

Der nördliche und östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserparks W.-Erbenheim (Wasserschutzgebiet).

5.2 Telefonversorgung

Die Fernsprechanchlüsse werden durch das Fernmeldeamt Wiesbaden hergestellt.

5.3 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs.1 Ziff.7)

5.31 Abwasserbeseitigung

In Wiesbaden-Erbenheim besteht noch keine Vollkanalisation.

Die Wandersmannstraße und die Straße "Oberfeld" müssen voll kanalisiert werden. Hierfür sind weitere Kanalverbindungen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes erforderlich. Der endgültige Ausbau der Vollkanalisation hängt von der Verlegung des Hauptsammlers zur Hauptkläranlage ab.

5.32 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt Wiesbaden vorgenommen. Der Wendeplatz ist auf den Wenderadius der Müllfahrzeuge abgestimmt.

6. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Ziff.10 BBauG)

Die Fläche für die Landwirtschaft im östlichen Teil des Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich genutzt und ist für den Acker- und Obstbau vorgesehen.

- x) Für das vorhandene Signalkabel wird ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs.1 Ziff.11 BBauG zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG festgesetzt.

herangezogen werden können, muss von Fall zu Fall geprüft werden. Wahrscheinlich wird ein hoher Prozentsatz der Ausbaukosten von der Stadt finanziert werden müssen.

12. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft und über die Höhenlage der Straßen der Profilplan des Bebauungsplanes.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sauer', with a horizontal line above the letters.

S a u e r
Stadtrat