

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hermannsberg - Quellborn 2. Änderung"
in Wiesbaden-Frauenstein

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Bundesbaugesetz (BBauG 1976))

Nordwestgrenze der Grundstücke Flurstücke 224/100, 164/104, 105, 197/108, 109, 112 der Flur 6; Südgrenze der Flurstücke 112, 111/3, (Nordwestgrenze der Georgenborner Straße) Flurstück 317, Flur 16, Nordgrenze des Flurstücks 558/139, Flur 16, Nordwestgrenze der Quellbornstraße (Flurstück 314/5, Flur 16), Nordgrenze des Flurstücks 166, Nordostgrenzen der Flurstücke 334, 333, 332, Nordwestgrenze des Flurstücks 332, in Verlängerung dieser Grenze die Straße "Im Weingarten" (Flurstück 369) kreuzend, nördliche Teilgrenze des Friedhofs (Flurstück 308/5), an der Einmündung der Straße "Im Weingarten" die Georgenborner Straße (Flurstück 317) rechtwinklig überquerend, Nordwestgrenze der Georgenborner Straße (Flurstück 317, Flur 16), ca. 13 m die Nordgrenze des Wegeflurstücks 288, Flur 2 entlang, ca. 4 m parallel zur Nordostgrenze der Georgenborner Straße - L 3441 -- (Flurstück 280, Flur 2) in nordwestliche Richtung verlaufend bis zum Flurstück 100, Nordostgrenze der Georgenborner Straße (Flurstück 280, Flur 2) Südostgrenze des Flurstücks 359/116, Flur 2, Südgrenze des Wegeflurstückes Nr. 276/2, Flur 2 kreuzend, Südgrenze des Flurstücks 233/99 bis zum Anfangspunkt der Geltungsbereichsbeschreibung.

2. Allgemeines

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Quellborn" in Wiesbaden-Frauenstein (1975/1) ist durch die in dem nördlichen Geltungsbereich dieses Planes im Verfahren befindliche Baulandumlegung Nr. 53 in einigen Festsetzungen Änderungsbedürftig.

Die vorgesehenen Festsetzungsänderungen sind dringend notwendig, weil die Umlegungsstelle der Landeshauptstadt Wiesbaden bereits mit den Umlegungsbeteiligten die neue Aufteilung der Grundstücke innerhalb des Umlegungsgebietes vereinbart hat.

Mit der Neuaufteilung sind die Beteiligten mit der Maßgabe einverstanden, daß die nachstehend genannten planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Quellborn" getroffen werden.

Die Zugeständnisse gegenüber den Beteiligten, die zu den Bebauungsplanänderungen führen sollen, mußten u. a. gemacht werden, um den Umlegungsplan nicht mit möglichen Rechtsbehelfen zu belasten, die das Inkrafttreten des Umlegungsplanes verzögern würden.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsverfahrens bestehen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Quellborn" in Wiesbaden-Frauenstein (1975/1).

Die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes "Hermannsberg - Quellborn 2. Änderung" liegen, werden durch diesen Änderungsplan aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 (1) Bundesbaugesetz (BBauG) und Baunutzungsverordnung - BauNVO -

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Die Festsetzungen "Reine Wohngebiete" sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Quellborn" übernommen worden. Hier handelt es sich nicht um Neufestsetzungen. Die Reinen Wohngebiete sind so angeordnet, daß eine Störungsfreiheit und Wohnruhe erreicht wird.

Zu dem Verkehr der Georgenborner Straße (L 3441) werden sie durch eine Lärm- und Sichtschutzpflanzung abgeschirmt. Außerdem wird hier den Bauherren zur

Errichtung der Baukörper der Hinweis gegeben, daß die Bauten, die zur Landesstraße hin errichtet werden sollen, mit lärmindernden Bauelementen (z. B. Doppelfenster, größere Wandstärken u. ä.) versehen werden.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) (§§ 4 und 6 BauNVO)

Östlich der Georgenborner Straße sind in den Bebauungsplanentwurf bereits bebaute Flächen als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet erneut zur Festsetzung vorgesehen. Diese Flächen wurden ohne Abänderung von Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Quellborn" übernommen.

Der Grund für die erneute Festsetzung dieser Flächen ist die Aufhebung des festgesetzten Fußweges, der zwischen der Quellborn Straße und der Straße "Im Weingarten" vorgesehen war. Diese ehemalige Wegefläche soll als Mischgebietsfläche neu festgesetzt werden. Die Aufhebung des Weges soll deshalb erfolgen, weil der größte Teil dieses Fußweges bereits an die angrenzenden Grundstückseigentümer verkauft worden ist. Damit hat der planungsrechtlich noch festgesetzte Weg seine ihm zugedachte Bedeutung verloren.

Außerdem ist der vorgenannte Fußweg bereits mit Einziehungsverfügung nach dem Hess. Straßengesetz vom 01.08.1980 der öffentlichen Nutzung entzogen worden.

4.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In den Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind in Reinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.

4.1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 16, 17 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Quellborn" getroffenen Festsetzung unverändert übernommen.

Diese Ausnutzungsziffern liegen unter der zulässigen Höchstgrenze der Angaben der Baunutzungsverordnung und sichern somit eine ausreichende Begründung der

Freiflächen zwischen den einzelnen Wohngebäuden.

4.1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls unverändert in diesen Bebauungsplanentwurf übernommen.

Da der Charakter des Ortsteiles Wiesbaden-Frauenstein nicht durch die Neubebauung gestört werden soll, ist auch hier die Höchstgrenze der Bebauung zweigeschossig begrenzt festgesetzt.

4.1.6 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die Baugebiete wird allgemein die offene Bauweise festgesetzt.

4.1.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit ist innerhalb der Baugrenzen ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben. Die festgesetzte Gebäuderichtung muß hierbei beachtet werden.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 11 BBauG)

4.2.1 Straßen

Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes: "Am Hermannsberg" (0055), Georgenborner Straße (0450) und "Im Weingarten" teilweise, sind bereits ausgebaut.

4.2.2 Feld- und Wanderwege

Der Feldweg am Wendehammer der Straße "Am Hermannsberg", als Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen östlich der L 3441, ist noch nicht ausgebaut. Er soll gleichzeitig als Wanderweg dienen und somit in das Wanderwegenetz der Landeshauptstadt Wiesbaden einbezogen werden.

Für die weitere Verbindung des Wanderwegenetzes wird zwischen der Straße "Am Hermannsberg" und der Landesstraße 3441 ein Weg als Wanderweg festgesetzt.

4.2.3 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sind

im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgezeigt.

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Ziffer 12 und 14 BBauG)

4.3.1 Die Versorgungsträger

für Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG. Der Versorgungsträger für Gas ist der Gaswerksverband Rheingau AG. Die Versorgung der Baugebiete wird durch diese sichergestellt.

4.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation in den öffentlichen Verkehrsflächen ist bereits ausgebaut. An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Entwässerung der Wohngrundstücke über einen im Privatweg liegenden Privatkanal vorgesehen. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan ein "Privatweg - Kanal -" festgesetzt.

4.4 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Ziffer 18 BBauG)

An der Nordspitze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird eine "Fläche für die Landwirtschaft - Acker- und Obstbau -" festgesetzt. Dieses Teilstück einer im Norden anschließenden großen Landwirtschaftsfläche ist in den Bebauungsplanentwurf zur Abrundung des Geltungsbereiches einbezogen worden.

4.5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Lärm- und Sichtschutzpflanzung (§ 9 (1) Ziffern 25a und b BBauG)

Zur Herabminderung des von der Landesstraße 3441 (Georgenborner Straße) ausgehenden Verkehrsimmissionen in Richtung der Baugebiete, wird an der L 3441 auf den Baugrundstücken eine Lärm- und Sichtschutzpflanzung festgesetzt. Bezüglich der Art und des Maßes der Bepflanzung sind im Textteil des Bebauungsplanes unter Ziffer A 1.1.5 detaillierte Festsetzungen getroffen.

4.6 Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (8) BBauG)

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungs-

planentwurfes liegt im Baulandumlegungsverfahren Nr. 53. Die vorgesehenen Festsetzungsänderungen sind dringend notwendig, weil die Baulandumlegung nicht abgeschlossen werden kann, solange der Bebauungsplan in der geänderten Form nicht Rechtskraft erlangt.

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

Die noch entstehenden Kosten werden vor der Offenlage in die Begründung eingearbeitet.

6. Textteil

Der Bebauungsplan enthält einen Textteil, der sich in

- A. planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz und
- B. auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen nach der Hess. Bauordnung gliedert.

Unter planungsrechtlichen Festsetzungen ist das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern textlich detailliert festgelegt. Gestalterische Festsetzungen sind unter B. auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen getroffen.

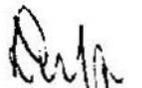
Zusätzlich enthält der Textteil des Bebauungsplanentwurfes planerische Hinweise.

7. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß der §§ 2 und § Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 f).

Im Auftrag


L u f t

Vermessungsdirektor