

B e g r ü n d u n g

zum ~~Entwurf des~~ Bebauungsplanes "Leierweg II" in
Wiesbaden-Frauenstein

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

Teilstrecke der Nordseite der Kirschblütenstraße Flur 8, Flurstück 339, diese in Höhe der Trafostation, Flur 15, Flurstück 398 rechtwinklig kreuzend, Südseite der Kirschblütenstraße Flur 15, Flurstück 317/11, Südostseite der Straße "Zum Goethestein" Flur 7, Flurstück 436, Südseite des Feldweges Flur 7, Flurstück 428, Westseite des Feldweges Flur 7, Flurstück 427, in Verlängerung des Feldweges die Kirschblütenstraße kreuzend, Nordseite der Kirschblütenstraße.

2. Allgemeines

Die im Bebauungsplan festzusetzende Wohnbaufläche ist seit 1970 im Flächennutzungsplan für diesen Zweck ausgewiesen. Diese soll in erster Linie für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen werden.

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene städtebauliche Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Die bauliche und sonstige Nutzung soll daher durch einen neuen Bebauungsplan nach dem BBauG festgesetzt werden.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lassen sich in vollem Umfang aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für den Planbereich bestehen teilweise Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Wiesbaden-Frauenstein 1973/1. Die Festsetzungen in diesem Plan behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

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

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.

Durch diese Festsetzung ist keinerlei gewerbliche Nutzung erlaubt, das Ansiedeln störender Betriebe in diesem Bereich wird unterbunden und der geplante Wohncharakter, der bereits vorhandenen Struktur am "Leierweg I" unmittelbar östlich anschließend, angepaßt.

4.1.2 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 für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.

4.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Durch die Festsetzung der Baugebiete wird die Ausnahmevorschrift des Absatzes 2 Bestandteil des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 (1) BBauG. Danach können Nebenanlagen in den Baugebieten zugelassen werden, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienen, insoweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen (Versorgungsflächen) festgesetzt sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die beiden Teile des Baugebietes unterschiedlich festgesetzt. Es richtet sich für den nördlich des Wohnweges 3274 gelegenen Bereich nach der bereits vorhandenen Bebauung des unmittelbar östlich anschließenden Wohngebietes "Leierweg I".

Im Hinblick auf die 1-geschossige Bebauung südlich des Wohnweges 3274 ist die Geschosflächenzahl analog auf 0,4 festgesetzt. Dabei werden in beiden Bereichen die von der BauNVO vorgegebenen zulässigen Höchstwerte sowohl in der Grundfläche als auch in der Geschosfläche unterschritten.

4.1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 BauNVO)

Entsprechend den topographischen Verhältnissen werden in den südlich und nördlich des Wohnweges gelegenen Teilbereichen I bzw. II Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
Im nördlichen Bereich wird die Traufhöhe auf max. 6,5 m über gewachsenem Gelände begrenzt.

4.1.6 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

4.1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen.
Innerhalb der Baugrenzen ist ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben. Die festgesetzten Gebäudeorientierungen - Gebäudeachsen müssen hierbei beachtet werden.

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

4.2.1 Die im Planbereich teilweise verlaufende Kirschblütenstraße ist bereits durch den Bebauungsplan "Bodenwaag" planerisch und finanziell erfaßt.

4.2.2 Wohnweg - Erschließungsweg (3274)

Der Wohnweg - Erschließungsweg muß noch ausgebaut werden. Geplante Ausbaubreite 6,5 m. Er dient der Erschließung der Baugrundstücke und endet in einem Wendekreis von 18,00 m.

Bei einer Ausbaubreite von 6,5 m mit jeweils 1,5 m Bürgersteig kann auch eine Absenkung der Bürgersteigfläche in die Fahrfläche und die Abgrenzung der Verkehrsfläche durch unterschiedliche Materialien erfolgen.

4.2.3 Erschließungsweg - Fußweg

Der Erschließungsweg - Fußweg dient der besseren Anbindung des Baugebietes an den Ortskern Frauenstein; dadurch wird ein Umweg über den Wohnweg - Erschließungsweg "Zum Goethestein" vermieden.

4.2.4 Feldwege

Die innerhalb des Geltungsbereichs bereits vorhandenen Feldwege werden landwirtschaftlich genutzt und dienen der Erschließung der unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

4.2.5 Feld- und Wanderwege

Der Feld- und Wanderweg, der das Baugebiet im Norden begrenzt, dient sowohl den unter 4.2.4 angeführten Zwecken als auch dem Wandern und Spazierengehen.

4.2.6 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der KFZ-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

4.2.7 Öffentlicher Personenverkehr

An der Kirschblütenstraße befindet sich in der Nähe des Wohnweges - Erschließungsweges "Zum Goethestein" eine Omnibushaltestelle der Linien 23 und 24 der Stadtwerke Wiesbaden mit Wartehäuschen.

4.2.8 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplanentwurf durch Höhenzahlen, die an mehreren Stellen innerhalb der Verkehrsflächen angegeben sind, gekennzeichnet.

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 14 BBauG)

4.3.1 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung wurden im Plangebiet nicht besonders ausgewiesen (siehe 4.1.3 der Begründung).

4.3.2 Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Die südlich des Wohnweges 3274 vorgesehenen Häuser liegen über der Höhenlinie 210 m über NN und somit höhenmäßig an der äußersten Grenze des Versorgungsgebietes. Diese Häuser können nur bei 1-geschossiger Bauweise versorgt werden.

4.3.3 Die Elektrizitätsversorgung ist ebenfalls durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.3.4 Die Gasversorgung erfolgt durch den Gaswerksverband Rheingau AG.

4.3.5 Die Abwässerbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz. Die Häuser am Ende des Wendeplatzes müssen mittels einer Hebeanlage an den neuen Kanal angeschlossen werden.

Allerdings besteht für diese Häuser noch die Alternative, mit einem langen Hausanschluß an den vorhandenen Kanal in der Kirschblütenstraße anzuschließen, wobei allerdings ein Feldweg und eine steile Straßenböschung durchquert werden müssen.

4.3.6 Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
(§ 9 (8) BBauG)

Die Eigentumsverhältnisse können dem Eigentümerverzeichnis entnommen werden.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes "Leierweg II" hat die Stadtverordnetenversammlung am 29.01.1981 unter Nr. 17 eine Baulandumlegung nach § 46 (1) BBauG angeordnet.

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

Die folgenden Kosten wurden von den zuständigen Fachämtern überschläglich ermittelt.

6.1 Verkehrsanlagen

6.1.1 Grunderwerbskosten

Nach Angabe des Liegenschafts-
amtes sind für Wohnwege und
Erschließungswege ca. 246.000 DM
Anteil Stadt 10 % ca. 25.000 DM
erforderlich.

6.1.2 Wegeausbau

Nach Angabe des Amtes für
Verkehrswesen sind für den
Ausbau der Wohnwege und
der Erschließungswege ca. 105.000 DM
erforderlich
Stadtanteil 10 % ca. 10.500 DM

6.1.3 Kanalbau

Nach Angabe des Entwässerungs-
amtes sind für Kanäle ca. 75.000 DM
erforderlich
(Finanzierung durch Gebühren-
haushalt)

6.2 Die der Stadt entstehenden Kosten berechnen
sich demnach überschläglich wie folgt

6.2.1 Grunderwerbskosten	ca.	25.000 DM
6.2.2 Wegeausbau	ca.	<u>10.500 DM</u>
Gesamtkosten ca.		<u><u>35.500 DM</u></u>

7. Kosten für die Versorgung mit Strom und Wasser

Die für die Versorgungsleitungen bereits erbrachten Inves-
titionen werden im Zuge der Bebauung als Netzkostenbeiträge
und Hausanschluß errechnet und von den Anliegern den Ver-
sorgungsträgern teilweise zurückgezahlt.
Folgende Investitionen sind noch erforderlich

Wasserversorgungsleitungen	ca.	90.000 DM
Stromleitungen	ca.	<u>40.000 DM</u>
zusammen ca.		130.000 DM

8. Statistische Angaben

8.1 Wohneinheiten

geplant

Einzelhäuser - 2-geschossig	14 WE
Einzelhäuser - 1-geschossig	<u>5 WE</u>
	19 WE

8.2 Einwohner

Geschätzter Zuwachs ca. 57 E

9. Textteil

Der Bebauungsplan enthält einen Textteil. Die textlichen Festsetzungen enthalten Regelungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256).

Im Auftrag



Luft
Vermessungsdirektor

Anlage zur Begründung

1 Profilplan