

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Leierweg " in Wiesbaden - Frauenstein

1. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG)

Südseite der Kirschblütenstraße (634), Verlängerung der Ostseite des Flurstücks 184/4 der Flur 12 Gemarkung Frauenstein bis zur Kirschblütenstraße, Ost- und Südseite des Flurstücks 184/4, Südseiten der Flurstücke 184/2 und 184/1, Nordseite des Flurstücks 303, Ostseite des Flurstücks 46, Parallele nach Süden in einem Abstand von 30 m zur Südseite des Flurstücks 303, Ostseiten der Flurstücke 43/18 und 43/9, 43/3, Südseite des Flurstücks 304, Parallele in einem Abstand von 30 m nach Osten zur Ostseite der Straße Zum Nürnberger Hof, Nordostseiten des Feldweges Flurstück 305 und 307, Südwestseiten der Flurstücke 321 und 415, Südostseite des Flurstücks 79, Parallele in einem Abstand von 19 m nach Südwesten zur Südwestseite des Flurstücks 415, Südwestseiten der Flurstücke 307 und 305, Ostseite des Flurstücks 62 bis zu dem Punkt, der in einer Entfernung von 36 m von der Nordseite des Feldweges 309 liegt, Senkrechte auf die Ostseite der Straße Zum Nürnberger Hof durch diesen vorgenannten Punkt, Ostseite der Straße Zum Nürnberger Hof (1401) bis zum Nürnberger Hof, Westseite der Straße Zum Nürnberger Hof, Südseite des Flurstücks 21, Südseite des Flurstücks 5 bis zu dem Punkt, der durch die Entfernung von 47 m von der Ostseite des Weges Zum Goethestein bestimmt ist, Senkrechte durch den vorgenannten Punkt auf die Südseite des Feldweges Flurstück 109/1, Südseite des Flurstücks 109/1, Ostseite des Weges Zum Goethestein, Flurstück 436 bis zur Südseite der Kirschblütenstraße.

2. Allgemeines

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 24.04.1975 Nr. 205 den Bebauungsplan aufgestellt.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht in vollem Umfang den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplanes vom 30.11.70.

Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zusammenhängenden detaillierten Untersuchungen ergeben sich einige Änderungen, die allerdings die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorangestellt, weil der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

In diesem Gebiet besteht der Fluchtlinienplan 1961/1. Die Festsetzung dieses Planes wurde - soweit es die neue Planung zuläßt - in den Bebauungsplan "Leierweg" eingearbeitet.

Alle Festsetzungen aus den früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Leierweg" in Wiesbaden-Frauenstein entfallen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (WR), (§ 3 BauNVO)

2-geschossige, offene Bauweise
GRZ = 0,3
GFZ = 0,6
mit einer max. Traufhöhe von 6,50 m

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) BBauG)

4.21 Straßen

Kirschblütenstraße
ist bereits durch den Bebauungsplan "Bodenwaag" planerisch und finanziell erfaßt.

Straße Zum Nürnberger Hof
Ausbaubreite
innerhalb des Baugebietes 10,00 m (1,5/6,5/2,0)
außerhalb des Baugebietes 8,00 m (1,5/5,5/1,0)

Straße Leierweg	
Ausbaubreite	9,50 m (1,5/6,5/1,5)
Verbindungsfahrweg	
zur Kirschblütenstraße (Wohnweg)	
Ausbaubreite	3,50 m
Planstraße A	
Ausbaubreite	9,50 m (1,5/6,5/1,5)

4.22 Wege

Feld- und Kanalweg
von der Straße Zum Nürnberger Hof zur Kläranlage.

Feldweg
gegenüber der Einmündung der Alfred-Delp-Straße.

Feldweg
an der Südwestseite des Kinderspielplatzes.

4.23 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung nachzuweisen.

Im Bereich der Gaststätte "Nürnberger Hof" ist ein öffentlicher Parkplatz für ca. 45 Kfz-Stellplätze ausgewiesen. Diese können von Besuchern der Gaststätte und von Erholungssuchenden benutzt werden.

4.24 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

An der Kirschblütenstraße ist in der Nähe der Einmündung des Wohnweges zum Leierweg eine Omnibus-Haltestelle mit Wartehäuschen vorhanden.

4.3 Flächen für die Versorgung und für die Abfallbeseitigung

4.31 Versorgungsflächen

4.311 Wasserversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.312 Gasversorgung

ist durch den Gaswerksverband Rheingau AG sichergestellt.

4.313 Stromversorgung

ist durch die Rheingau Elektrizitätswerke AG sichergestellt.

1 Trafostation ist an der Bushaltestelle an der Kirschblütenstraße vorhanden.

4.32 Abwasserbeseitigung

Das gesamte Gebiet wird an die neue Kläranlage am Leierbach angeschlossen. Die geklärten Abwasser werden in den Leierbach eingeleitet.

Für die Kläranlage wird ein Baugrundstück für die Beseitigung der Abwasser festgesetzt.

4.33 Müllbeseitigung

erfolgt durch die städt. Müllabfuhr.

4.4 Grünflächen- Öffentliche Grünanlage

4.41 Öffentlicher Kinderspielplatz

im Sinne des § 127 (2) BBauG
am Feldweg Zum Goethestein.

4.5 Dem Landschaftsschutzgebiet unterliegende Flächen

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird nach § 9 Abs. 4 BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städte- baulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Die überschläglich ermittelten Kosten sind folgende:

5.1 Verkehrsanlagen und Kanalisation

5.11 Grunderwerb

(nach Angaben des Liegenschaftsamtes)

Straßen - Wege - Plätze	120.000 DM	
Stadtanteil 10 %		12.000 DM
Restl. Straße Zum Nürnberger Hof		10.000 DM
		22.000 DM
+ 10 % Nebenkosten		2.200 DM
	zusammen	24.200 DM
	rd.	24.500 DM

5.12 Kosten für den Straßenbau

Anliegerstraßen	250.000 DM	
Stadtanteil 10 %		25.000 DM
Wege	75.000 DM	
Stadtanteil 10 %		7.500 DM
Straße Zum Nürnberger Hof außerhalb des Bebauungsplanes		185.000 DM
Öffentliche Parkstände an dieser Straße		33.000 DM
	zusammen	250.500 DM
	rd.	251.000 DM
		=====

5.13 Kosten für den Kanalbau

Kanäle (Finanzierung durch Gebührenhaushalt)	36.000 DM
	=====

5.2 Grünflächen

5.21 Öffentlicher Kinderspielplatz	42.000 DM
	=====

Die für die Stadt entstehenden Kosten berechnen sich demnach überschlägig wie folgt:

Grunderwerb (5.11)	24.500 DM
Kosten für den Straßenbau (5.12)	251.000 DM
Kosten für den Kanalbau (5.13)	36.000 DM
Kosten für die Grünfläche (5.21)	42.000 DM

Kosten:	353.500 DM
---------	------------

6. Kosten für die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom

Die für die Versorgungsleitungen bereits erbrachten Investitionen werden im Zuge der Bebauung als Netzkostenbeiträge und Hausanschlußkosten errechnet und von den Anliegern den Versorgungsträgern teilweise zurückgezahlt.

Folgende Investitionen sind noch erforderlich:

Wasserversorgungsleitungen
für die Verlegung von 800 m
Versorgungsleitungen

ca. 240.000 DM

=====

Gas

Kosten wurden von dem Gaswerksverband Rheingau AG
nicht angegeben.

Strom

Kosten wurden von den Rheingau Elektrizitätswerken AG
nicht angegeben.

7. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (6) BBauG)

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes "Leierweg"
in Wiesbaden-Frauenstein ist eine Baulandumlegung nach
§ 46 (1) BBauG durch Beschluß der Stadtverordnetenver-
sammlung vom 24.04.1975 Nr. 504 angeordnet.

8. Textteil

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen.

9. Statistische Angaben

9.1 Wohneinheiten

vorhanden:

Einzelhäuser 44 WE

geplant:

Einzelhäuser 56 WE

100 WE

=====

9.2 Einwohner

vorhanden: ca. 140 E

zu erwarten: ca. 185 E

Gesamtzahl ca. 325 E

=====

10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 19.02.1965)

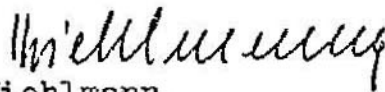
Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Anlage:

Eigentümerverzeichnis

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom
23.06.1960 (BGBl. I S. 341)

Im Auftrage


Kiehlmann
Vermessungsdirektor

