

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wiesbaden-Heßloch - 1. Änderung, Sandhasenweg" in Wiesbaden-Heßloch

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

Nordseite des Sandhasenweges Flur 11, Flurstück 991,
Südwestseite des Grundstücks Flur 11, Flurstück 985,
Nord- und Ostseite des Grundstücks Flur 11, Flurstück
985, Nordseite des Sandhasenweges Flur 11, Flurstück 991.

2. Allgemeines

In dem Bebauungsplan 1973/1 von WI-Heßloch ist am Sandhasenweg eine Gemeinbedarfsfläche für ein katholisches Gemeindezentrum festgesetzt. Nachdem erkennbar ist, daß aufgrund eines wesentlich geringeren Siedlungszuwachses ein solches Gemeindezentrum nicht mehr notwendig ist, kann das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Grundstück soll als Bauland für Reihen- und Doppelhäuser bereitgestellt werden, dessen Bebauung sich entsprechend der Lage zum alten Ortskern in das Ortsbild einfügt.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die im Entwurf zum Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen entsprechen nicht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wiesbaden vom 30.11.1970. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan nach dem BBauG)

Es besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vom 17.02.1973. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

3.3 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan enthält eine integrierte Landschaftsplanung. Entsprechend den örtlichen Erfordernissen sind die grünplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und auch in textlicher Hinsicht im Bebauungsplan berücksichtigt.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BBauG)

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das als Allgemeines Wohngebiet (WA) neu ausgewiesene Bauland liegt im Anschluß an die im Bebauungsplan Heßloch 1973/1 bereits als WA festgesetzte Bebauung Sandhasenweg 5 bis 13.

Es sind nur Familienheime zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.

4.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Es können Nebenanlagen, deren Notwendigkeit jetzt noch nicht übersehen werden kann, zugelassen werden, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienen, insoweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen (Versorgungsflächen) festgesetzt sind.

4.4 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 u. 17 BauNVO)

Für das Baugebiet dieses Bebauungsplanes wurden als zulässiges Maß der baulichen Nutzung Werte festgesetzt, die die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 Spalte 3 u. 4

der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete unterschreiten. Dadurch wird eine zu kompakte Bebauung vermieden und eine ausreichende Begrünung der Freiflächen zwischen den einzelnen Häusern erreicht. Im Hinblick auf die Nachbarbebauung wird die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan zwingend festgesetzt. Hierdurch wird eine Abrundung des Ortsbildes erreicht.

4.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zur Auflockerung des Ortsrandbildes wird in dem Baugebiet die offene Bauweise (o) festgesetzt, wobei nur Doppelhäuser entlang des Erschließungsweges und eine Hausgruppe (Reihenhäuser) am Sandhasenweg zulässig sind.

4.6 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 Firstrichtungen müssen hierbei beachtet werden.

4.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

Erschließungswege

Der neu anzulegende Erschließungsweg soll als Wohnweg mit Zufahrten zu den hinteren 4 Baugrundstücken in einer Breite von 4,5 m ausgebaut werden. Der Erschließungsweg soll zu einem späteren Zeitpunkt durch eine öffentliche Grünfläche als Verbindung zur Vogelsangstraße weitergeführt werden.

Um dem künftigen Eigentümer des letzten Baugrundstücks eine bessere Ausfahrt aus der Garage zu ermöglichen, ist am Ende des Erschließungsweges eine Ausweitung vorgesehen.

4.8 Private Verkehrsflächen

Der Zugang zu den Reihenhäusern bzw. die Zufahrt zu der Garage des letzten Reihenhauses am Sandhasenweg erfolgt über eine private Verkehrsfläche von dem Erschließungsweg aus. Zur Sicherung der Ansprüche der Anlieger wird diese Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht belegt.

4.9 Private Verkehrsfläche (Wendemöglichkeit)

Die als "Private Verkehrsfläche" geplante Platzerweiterung des Erschließungsweges erfüllt mehrere Funktionen. Der Platz, auf dem am Rande des Erschließungsweges die Pflanzung eines großkronigen Baumes vorgeschrieben ist, soll notfalls als Wendemöglichkeit dienen und stellt darüber hinaus einen Kommunikationsbereich zum Spielen, Feiern, Treffen für die Anwohner des Planungsbereiches dar.

4.10 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind für jedes Bauvorhaben nach den Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

4.11 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 u. 14 BauNVO)

4.11.1 Wasserversorgung

wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG vom Sandhasenweg aus sichergestellt.

4.11.2 Gasversorgung

wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG von der Wiesentalstraße aus sichergestellt.

4.11.3 Stromversorgung

wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.11.4 Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation des Gebietes erfolgt nach dem Sandhasenweg.

4.11.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

4.12.1 Private Begrünung

Das Gebiet soll weitgehend durchgrünt werden. Aus diesem Grund wird durch zeichnerische Darstellung und in den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern zwingend vorgeschrieben.

4.12.2 Private Grünflächen - Hausgärten

Die privaten Grünflächen werden dem jeweiligen Interessenten zur Nutzung als Hausgärten überlassen und dienen zur Vermeidung einer baulichen Verdichtung nach den Grundstücken an der Wiesentalstraße.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt nur ein Grundstück. Die Anordnung eines Baulandumlegungsverfahrens ist somit nicht erforderlich. Die Eigentumsverhältnisse können dem Eigentümerverzeichnis entnommen werden.

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

Der Erschließungsweg einschließlich der darin befindlichen Kanalisation wird durch den derzeitigen Eigentümer des betroffenen Grundstücks ausgebaut und nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt übereignet.

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten

Geplant: 7 WE.

7.2 Einwohner

Zu erwarten: rd. 20 E.

8. Textliche Festsetzungen und Hinweise

8.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG mit Regelungen über:

... Art der baulichen Nutzung

... Begrenzung der Höhen von Gebäuden

Bauweise

Private Grünflächen - Hausgärten

Pflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

sowie auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan.

Sie enthalten Regelungen über:

- ... Baugestaltung
- ... Veränderung der Oberfläche
- ... Einfriedigungen
- ... Anteil der Grünflächen
- ... Vorgärten
- ... Bepflanzung der Grünflächen
- ... Herstellungspflicht
- ... Befestigung der Grundstücksfreiflächen
- ... Stellplätze und Abfallbehälter
- ... Sonstige Vorhaben
- ... Ordnungswidrigkeiten.

8.2 Hinweise wurden aufgenommen über:

- ... die Baumschutzsatzung vom 26.07.78
- ... Berankung von Wänden und Rankgerüsten.

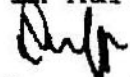
9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

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

Im Auftrag



L u f t

Vermessungsdirektor

