Landeshauptstadt Wiesbaden **Wiesbaden, den 29.08.1994**

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Ahl - 1. Änderung" im Bereich der "Altmühlstraße" in Wiesbaden-Breckenheim 1975/2.

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)

Der Geltungsbereich dieser Bebauungspländerung liegt in der Gemarkung Breckenheim in der Flur 27.

Nordweststreifen der Flurstücke 349/1, 339, 340, 341, 342/1, 343/1, 344, 345, 346, 347, 348/1, 348/2, 318, Nordostseiten der Flurstücke 318, 317/2, 317/1, 316, Südostseite des Flurstückes 316, Südwestseiten der Flurstücke 316, 317/1, 317/2 und Teilstück (8,00 m) 318, Südostseiten der Flurstücke 348/2, 348/1, 347, 346, 345, 344, 343/1, 342/1, 341, 340, 339, Südwestseite des Flurstückes 339, Südostseite und Südwestseite des Flurstückes 349/1.

2. Allgemeines

Im o. g. Geltungsbereich wird nur der Textteil unter B "Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen" teilweise geändert und ergänzt.

Der Bebauungsplan "Auf der Ahl, 1. Änderung" in Wiesbaden-Breckenheim 1975/2 setzt für die Grundstücke Altmühlstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 20 a, 22, 24 und 26 als Dachform das Flachdach fest; Gauben, Drempel und Zwerchgiebel sind nicht zulässig. Somit ist der vom Gesetzgeber gewollte Ausbau der Dachgeschosse für Wohnbebauung nicht möglich.

Die Festsetzungen stehen den durch das Wohnungsbauerleichterungsgesetz beabsichtigten Erleichterungen für den Dachgeschoßausbau entgegen.

Ohne Änderung der textlichen Festsetzungen wäre in jedem Einzelfall beim Ausbau des Dachgeschosses eine Befreiung beim Baugesuch notwendig.

Entsprechend dem § 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB -MaßnahmenG) vom 28.04.1993 soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Rechnung getragen werden.

Zur Unterstützung der Errichtung von Wohnraum sollen deshalb die entsprechenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf der Ahl", 1. Änderung in Wiesbaden-Breckenheim geändert und ergänzt werden, so daß der Ausbau der Dachgeschosse in größerem Umfang möglich ist.

Mit diesen ergänzten textlichen Festsetzungen wird für den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken ein Signal gesetzt.

Um für die in diesem Bereich Betroffenen eine Rechtssicherheit zu gewähren, ist eine Änderung und Regelung bezüglich Dachform, Dachneigung, Drempelhöhe und Abmessungen für Gauben bzw. Dacheinschnitt in Anlehnung an die städtische Gestaltungssatzung beabsichtigt.

Die beabsichtigten Festsetzungen ermöglichen den Dachgeschoß-ausbau für 15 Gebäude entlang der Altmühlstraße, d.h. es können 15 WE geschaffen werden ohne zusätzliche Versiegelung neuer Flächen.

Die nachbarlichen Belange werden berücksichtigt, indem Beschränkungen der Dachneigung und Größe der Gauben als Maximalwerte festgesetzt werden.

Diese Änderungen beziehen sich auf die auf Landesrecht beruhenden Regelungen im Bebauungsplan nach § 9 (4) BauGB und § 87 HBO vom 20.12.1993. Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist noch der Bezug auf die alte HBO vom 23.06.1960 gültig.

Die geänderten textlichen Festsetzungen beziehen sich auf das neue Recht.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da der Charakter des Baugebietes nicht geändert wird.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

Die Bebauungsplanänderung betrifft nur textliche Ergänzungen und Änderungen und entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf der Ahl", 1. Änderung in Wiesbaden-Breckenheim bleiben unverändert.

4. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Ahl" in Wiesbaden-Breckenheim entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

Aufgestellt gemäß § 13 und § 9 Absatz 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 und des BauGB-Maßnahmengesetzes vom 28.04.1993.

Im Auftrag

Ehling
Vermessungsoberrat