

### B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Südlich der L 3039"  
in Wiesbaden-Breckenheim.

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

Süd-, Südwestgrenze der Langenhainer Straße L 3039 von Grundstück Flur 31, Flurstück 4 Hausnummer 1 bis Grundstück Flur 31, Flurstück 1/1, Ostgrenze des Grundstückes Flur 31, Flurstück 1/1, Ost- und Südwestgrenze des Wegegrundstückes Flur 31, Flurstück 3, Ost-, Süd- und Westgrenze des neu entstehenden Wendehammers auf den Grundstücken Flur 31, Flurstücke 9 und 56/1, Westgrenze des Wegegrundstückes Flur 31, Flurstück 56/1 in nördlicher Richtung bis zur Südgrenze des Grundstückes Flur 31, Flurstück 6/2, Südgrenze des Grundstückes Flur 31, Flurstück 6/1, Ostufer des Klingenbaches in nördlicher Richtung, Westgrenze der Grundstücke Flur 31, Flurstücke 6/1, 5/2, 5/1 und 4 (Haus Nr. 1).

#### 2. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Bei der Ausarbeitung wurden die Ausweisungen des von der Gemeinde Breckenheim vor der Eingliederung erstellten Entwurfes zum Bebauungsplan "Südlich der L 3039" - der von der höheren Verwaltungsbehörde jedoch nicht genehmigt worden war - weitgehend übernommen. Dieses war notwendig, um den auf der Grundlage der bisherigen Planung von der Gemeinde bereits begonnenen Durchführungsmaßnahmen (teilweise Straßenausbau, Erhebung von Anliegerbeiträgen) Rechnung zu tragen. In diesem Bebauungsplan sollen Festsetzungen getroffen werden, die ein geordnetes Bauen ermöglichen und die verkehrstechnische Erschließung sichern sollen.

Bei den Festsetzungen handelt es sich um folgende Einzelheiten:

1. Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes (4 Baugrundstücke) westlich der geplanten Anliegerstraße.
2. Festsetzung eines Mischgebietes östlich der Anliegerstraße mit Festsetzungen über das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gegen die Landesstraße 3039.

3. Festsetzung einer Erschließungsstraße mit einer rechtwinkligen Einmündung in die Landesstraße 3039.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.03.1978 mit Beschluß Nr. 100 die Änderung und Ergänzung des vorhandenen Bebauungsplanes "In den Prügelgärten" in Breckenheim im Planbereich "Südlich der L 3039" beschlossen und damit die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet. Die Veröffentlichung dieses Beschlusses erfolgte in den Wiesbadener Tageszeitungen am 06.05.78. Weiterhin hat die Stadtverordnetenversammlung am 14.09.1978 mit Beschluß Nr. 467 dem Vorentwurf zum Bebauungsplan "Südlich der L 3039" zugestimmt.

### 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich nicht in vollem Umfang aus dem am 22. Juni 1973 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Breckenheim entwickeln.

Deshalb muß der Aufstellung des Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen, wobei die Grundzüge der Bauleitplanung nicht wesentlich berührt werden.

#### 3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für den Planbereich östlich der Planstraße (3242) Flur 31, Flurstücke 4, 5/1 und 5/2 bestehen Festsetzungen des Bebauungsplanes "In den Prügelgärten" Breckenheim 1967/1.

Diese Festsetzungen sollen aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südlich der L 3039" ersetzt werden.

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

#### 4.1. Bauland

##### 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8  
2-geschossige (II), offene Bauweise (o)  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

##### 4.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO 1977)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8  
2-geschossige (II), offene Bauweise (o)

Für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet sind zusätzlich im Textteil des Bebauungsplanentwurfes unter Ziffer 1.1 textliche Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen vorgesehen.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen  
(§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG und § 23 BauNVO 1977)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, so daß die Bebaubarkeit der Flächen bestimmbar eingeschränkt ist.

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

4.3.1 Hauptverkehrsstraßen

Außerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfes verläuft die Langenhainer Straße (L 3039). Da die Grundstücke des Geltungsbereiches, mit Ausnahme des Hausgrundstückes Langenhainer Str.1 und der Trafostation von der Planstraße (3242) verkehrlich erschlossen werden sollen, wird an der Landesstraße ein Zu- und Ausfahrtverbot festgesetzt. In dem Textteil des Bebauungsplanentwurfes werden unter Ziffer 2.1 Hinweise über das Pflanzen von Gehölzen an öffentlichen Straßen gegeben.

4.3.2 Erschließungsstraße

Die im Planbereich des Bebauungsplanentwurfes zur Festsetzung vorgesehene Planstraße (3242) soll die Baugrundstücke verkehrsmäßig erschließen und gleichzeitig dem landwirtschaftlichen Verkehr dienen. Der Ausbau der Erschließungsstraße ist als Stichstraße mit einem Wendehammer geplant. Die Einmündung in die L 3039 soll rechtwinklig erfolgen.

Ausbaubreite: 8,00 m (Gehsteig 1,75 m/Fahrbahn 5,50 m/  
Gehsteig 0,75 m)

Wendestützen (Breite): 6,50 m

4.3.3 Feldweg

Der Feldweg am Südrand des Bebauungsplanes im Anschluß an den Wendestützen ermöglicht die Zufahrt zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Ausbaubreite: 3,50 m

4.3.4 Ruhender Verkehr

Auf den Baugrundstücken sind Garagenflächen zur Festsetzung vorgesehen.

Der darüberhinausgehende Stellplatzbedarf richtet sich nach der "Ortssatzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Landeshauptstadt Wiesbaden".

#### 4.4 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Ziff. 12 und 14 BBauG 1976)

Die Versorgungsträger sind für Gas die Hessen-Nassauische Gas-AG, Wasser die Stadtwerke Wiesbaden AG und für Stromversorgung die Main-Kraftwerke AG Ffm.-Höchst.

##### 4.4.1 Wasserversorgung

wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Eine Wasserleitung ist bereits in der Planstraße 3242 von der ehemals selbständigen Gemeinde Breckenheim verlegt.

##### 4.4.2 Stromversorgung

wird sichergestellt. Eine Transformatorstation soll als "Baugrundstück für Versorgungsanlagen" gem. § 9 (1) Ziff. 12 BBauG festgesetzt werden. Eine direkte Zufahrt von der L 3039 ist nach Mitteilung des Hess. Landesamtes für Straßenbau zulässig.

##### 4.4.3 Abwasserbeseitigung

Zur Entwässerung der talseitig gelegenen drei Baugrundstücke wurde bereits von der damals noch selbständigen Gemeinde Breckenheim eine gemeinsame Hausanschlußleitung von der Parzelle 5/2 unter dem Klingensbach hindurch zu dem im Weg westlich des Baches verlaufenden Sammelkanal hergestellt.

An diesen Kanal kann das anfallende Schmutz- und Regenwasser der drei Grundstücke angeschlossen werden. Um die Rechte der davon betroffenen Anlieger zu wahren, ist die Eintragung eines Leitungsrechtes für die Anlieger vorgesehen. Die Planstraße 3242 fällt von der Langenhainer Straße in Richtung Süden bis zum Stutzenende ca. 2,00 m ab. Deshalb muß der Kanal, der in den geplanten Straßenstutzen verlegt werden soll, ein Gegengefälle zur Fahrbahn erhalten. Zwangsläufig ergeben sich dadurch am Anschlußpunkt Langenhainer Straße Übertiefen, so daß ein Anschluß an den vorhandenen Kanal nicht mehr möglich ist. Wegen der erforderlichen Vorflut muß deshalb der Kanal in der Langenhainer Straße auf eine Länge von ca. 30,0 m umgebaut, d.h. tiefergelegt werden.

Für die von dem geplanten Kanal betroffenen privaten Grundstücksflächen ist ein Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BBauG zu Gunsten der Stadt Wiesbaden vorgesehen.

Aus v. g. Gründen ist eine Ausdehnung der Bebauung nicht mehr möglich.

#### 4.4.4 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

#### 4.5 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG)

Im Mischgebiet entlang der Langenhainer Straße und am Feldweg sind Festsetzungen über das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern getroffen worden. Diese Festsetzungen sollen insbesondere einen Sicht- und Blendschutz gewährleisten, zum anderen haben sie landschaftsgestalterische Bedeutung. Einzelheiten sind aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes unter Ziffer 1.2.1 zu entnehmen.

Um den bestehenden natürlichen Uferbewuchs des Klingenbachs zu erhalten, bzw. die Bepflanzung zu ergänzen bzw. zu verdichten, ist das "Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern" für die bestehende Böschung des Klingenbachs als Festsetzung vorgesehen.

Weitere Hinweise über das Pflanzen von Gehölzen an öffentlichen Straßen sind unter Ziffer 2.1 des Textteils aufgenommen worden.

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

Für die Prüfung, ob bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, wurden die Eigentümer innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ermittelt.

Falls bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG erforderlich werden, müßten diese zu gegebener Zeit eingeleitet werden.

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

6.1 Straßenausbaukosten der Erschließungsstraße  
(3242) ca. 80.000 DM  
davon trägt die Stadt ca. 8.000 DM  
(nach Angaben des Amtes für Verkehrswesen)

6.2 Kanalbaukosten  
ca. 30 m Kanalausbau in der Langenhainer  
Straße (L 3039) ca. 30.000 DM  
Neubau Planstraße 3242 ca. 40.000 DM  
(nach Angaben des Entwässerungsamtes)

7. Textteil

Der Textteil des Bebauungsplanentwurfes besteht aus textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Textliche Festsetzungen sind aufgenommen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und über das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.

Bestimmungen, die aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften bestehen, werden in den Bebauungsplanentwurf als Hinweise aufgenommen.

Für diesen Bebauungsplanentwurf werden Hinweise gegeben über das Pflanzen von Bäumen und Gehölzen an öffentlichen Straßen sowie über den Schutz des Klingenbaches.

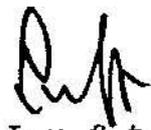
8. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 19.02.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erklärt.

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

Im Auftrag



Luft  
Vermessungsdirektor

