

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 22.04.1994

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

## BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten"  
1. Änderung in Wiesbaden-Delkenheim

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

#### Bereich 1:

Nordgrenze der Flurstücke 3/1, 4/1, 5/1, 6/3, 8/1, 9, 10 Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 19/3, Ostgrenze der Flurstücke 18/2, 17/1 und 16/1. Südgrenze Flurstücke 16/1, 15, 14, 13, 12, 11, 5/1, 4/1 und 3/1 sowie der Westgrenze des Flurstückes 3/1.

#### Bereich 2:

Bereich 2 umfaßt die äußeren Grenzen der Flurstücke 29/2, 30/2 und 30/3. Alle Flurstücke liegen in der Flur 43 der Gemarkung Delkenheim.

### 2. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Hinter den Gärten" in Delkenheim, rechtskräftig seit dem 15.10.1964, soll geändert werden.

Um eine effektivere Nutzung der überbaubaren Flächen zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan "Hinter der Gärten" in 2 Bereichen geändert.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Die Bebauungsplanänderung hat in der Hauptsache die Umwandlung von ein- in zweigeschossige Bauweise zum Inhalt.

Der Wohnbedarf wird gefördert, indem die Möglichkeit besteht, noch ein weiteres Stockwerk zu errichten.

Die Festsetzungsänderungen des Bebauungsplanentwurfes sind geringfügig.

Daher wird das Bebauungsplanverfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt in Verbindung mit dem Baugesetzbuch-Maßnahmen Gesetz (§ 2 (6) BauGB).

Damit finden die Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 Anwendung, wonach der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung Rechnung getragen werden soll.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, die geringfügige Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes und die Durchführung nach dem BauGB-Maßnahmengesetz führen dazu, daß auf ein Anzeigeverfahren verzichtet werden kann (siehe Kommentierung Zinkan/Bielenberg).

Eine zusätzliche Versiegelung von Natur- und Landschaft entsteht nicht. Die Bebauungsplanänderung wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt, da Wohnraum geschaffen wird und im näheren Umfeld schon zweigeschossige Bebauung vorhanden ist.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ) werden für die Bereiche der 1-geschossigen Bauweise von GRZ = 0,3 und GFZ 0,6 entsprechend der angrenzenden Bauweise auf GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7 geändert und von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,6 entsprechend der angrenzenden Bauweise auf GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7 geändert.

Auch wird der derzeitige Verlauf der Baugrenze generalisiert, im rechtskräftigen Bebauungsplan sind mehrere Versprünge der Baugrenzen vorhanden, daraus wird eine gerade Linie mit dem Abstand 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straße "Wiesenweg". Im nördlichen Teilbereich werden 4,50 m bis zur Straßenbegrenzungslinie der Straße "Pinienweg" festgesetzt.

Sofern sich durch diesen Bebauungsplan keine anderen Festsetzungsänderungen ergeben, bleiben die im rechtskräftigen Bebauungsplan Delkenheim 1964/1 getroffenen Festsetzungen voll rechtsgültig.

Dazu gehören Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen.

Da der Bebauungsplan seit 1964 rechtskräftig ist, ist das Gebiet der Bebauungsplanänderung mittlerweile bebaut und gut durchgrünt.

Bäume, die zu erhalten sind, wurden in den zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung übernommen und festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch/Maßnahmengesetz durchgeführt, weil die Festsetzungsänderungen geringfügig sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### **3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne**

#### **3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)**

Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen dem Flächennutzungsplan.

### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)**

Für die Geltungsbereiche 1 und 2 bestehen rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten" (Delkenheim 1964/1). Durch die Bebauungsplanänderung werden diese Festsetzungen zum Teil geändert und ergänzt. Alle von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffenen Festsetzungen, gelten weiterhin uneingeschränkt.

### **3.3 Landschaftsplanung**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden das zuständige Fachamt - Umweltamt - sowie die Untere Naturschutzbehörde beteiligt.

Beide Stellen haben keine Bedenken und Anregungen zu der Bebauungsplanänderung vorgebracht.

Die Änderung besteht aus der Möglichkeit der Aufstockung von 1-geschossiger Bauweise in 2-geschossiger Bauweise. Zusätzliche Versiegelungen entstehen nicht.

Eine Ortsbesichtigung nach Auswertung von Luftbildern bestätigte die Durchgrünung des Gebietes mit Büschen, Bäumen und Sträuchern.

### **3.4 Eingriffe**

Da nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 01.05.1993 kein Eingriff im Sinne des § 8 a stattfindet "keine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen" zu erwarten sind, kann auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

In dem Bereich 2 der Bebauungsplanänderung können die rückwärtig gelegenen Gärten nicht bebaut werden. Erstens wird durch die rückwärtige Baugrenze eine Bebauung ausgeschlossen und zweitens ist schon in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Delkenheim 1964/1 die Bebauung der rückwärtigen Gärten ausgeschlossen worden.

In dem Bereich 1 existieren noch 2 Grundstücke, die bebaut werden könnten. Zur Zeit werden diese als Nutzgarten bearbeitet; Bauanfragen bezüglich dieser Grundstücke liegen nicht vor.

Die beiden möglichen Grundstücke die noch bebaut werden könnten, liegen am Rande des Ortskernes von Delkenheim, die direkte Nachbarschaft besteht aus 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern.

Die Eigentümer der Grundstücke haben seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes am 15.10.1964 die Möglichkeit, dort ein eingeschossiges Wohnhaus mit den entsprechenden Ausnutzungsziffern zu errichten. Zu dem damaligen Zeitpunkt wurde keine Aussage über Eingriff/Ausgleich getroffen. Festsetzungen auf den Grundstücksflächen die die Ersatzmaßnahmen für die Eingriff regeln, gibt es zu diesem Zeitpunkt nicht.



Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 und § 13 des Baugesetzbuches in  
der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.  
2253).

Im Auftrag



Luft

Ltd. Vermessungsdirektor