

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 23.04.1997

Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

## B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Auf der Heide - 1. Änderung - " in Wiesbaden-Dotzheim

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

Der Planungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Teilstrecke der Südwestseite der Freudenbergstraße beginnend in Höhe der Südostgrenze des Flurstückes 63 (Flur 3, Gemarkung Schierstein); bis zur Nordgrenze der Flurstücke 31 und 32, Nord - und Nordostgrenze des Flurstückes 33, Ostgrenze der Flurstücke 54 und 57, Südostgrenze der Flurstücke 60 und 61 (alle Flur 51, Gemarkung Dotzheim); Teilstrecke der Südostgrenze des Flurstückes 69 bis zur Ostgrenze des Flurstückes 62, Nordost- und Südostgrenze des Flurstückes 63 (beide Flur 3, Gemarkung Schierstein).

### 2. Allgemeines

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf der Heide" (Dotzheim 1996/3) bleiben von der Änderung unberührt. Die Änderungen betreffen ausschließlich den textlichen Teil des Bebauungsplanes, der aufgrund stadtgestalterischen Überlegungen überplant wurde.

### 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

**3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)** Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da es sich nur um eine textliche Änderung bzw. eine textliche Ergänzung handelt.

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Verbindlicher Bauleitplan für den Änderungsbereich "Auf der Heide"-1. Änderung" ist der Bebauungsplan "Auf der Heide", der am 20.12.1996 rechtskräftig wurde.

**3.3 Landschaftsplanung** Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Auf der Heide" ist ein Landschaftsplan integriert, der von den textlichen Änderungen nicht berührt wird.

### 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

#### 4.1 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§9 (1) 1 BauGB)

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen von unwesentlichen Gebäudeteilen (z.B. Balkone) um bis zu 2,0 m (bisher 1,0 m) sollte möglich sein, wenn sie aus städtebaulichen oder gestalterischen Gründen unbedingt erforderlich sind.

Um die Infrastruktur zu verbessern, sind Läden für den täglichen Bedarf der Wohnbevölkerung (Metzger, Bäcker ..usw.) anzusiedeln. Auf dem Flurstück 40, Flur 51 kann die parallel zum Dahlienweg verlaufende Baugrenze im Untergeschoß nur für Läden bis zu 6,0 m überschritten werden.

**4.2 Die Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Richtungsangabe festgesetzt, Ausnahmen von dieser Festsetzung sollten allerdings möglich sein, um Gestaltungskonzepte, die den städtebaulichen Ideen nicht entgegenstehen, umzusetzen.

**4.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) 25 BauGB)**

Im Teilbereich "Lummerlund" sind künftig klein- bis mittelkronige Bäume lt. Pflanzliste 10.3.2 anzupflanzen, um die Energiebilanz der Passivhäuser durch einen erhöhten Verschattungsgrad (bei großkronigen Bäumen) langfristig nicht zu verschlechtern. Es sollte auch in einigen Jahren mit einem ausreichenden Solarenergieertrag durch die Fensterflächen gerechnet werden können.

**5. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) und § 87 Hess. Bauordnung (HBO)**

**Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Im Teilbereich Gerberaweg, Gladiolenweg und Fresienweg ist eine Gartenhofsiedlung "Lummerlund" geplant. Dafür werden besondere Festsetzungen notwendig. Es wird eine einheitliche Gestaltung der Elemente Gartenhofwand, Abstellhaus, Pergola verbindlich für die zukünftigen Bewohner festgesetzt. Die Einfriedung der rückwärtigen Gärten durch geschlossene Wände bis zu einer Höhe von 2,20 m ist möglich.

Im Auftrag

  
Ebling