

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf der teilweisen Änderung des Nauroder Bebauungsplanes Nr. 11 A "Steinritz" im Gebiet "Steinritz - Südwestteil" in Wiesbaden-Naurod

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

Nord- und Nordostgrenze der Hofäckerstraße in der Gemarkung Naurod, Flur 3, Flurstück 111, bis zur Einmündung in den Schäferweg, Flur 3, Flurstück 112; von dort den Schäferweg, Flurstück 112 überquerend; Ost- und Südostgrenze des Schäferweges bis zum Flurstück 92, Flur 10; dem Flurstück 92 auf seiner nordöstlichen und südöstlichen Seite folgend in Verlängerung bis zur Südwestseite des Wegeflurstückes Flur 10, Flurstück 1; der Südwestgrenze des Flurstückes 1 folgend in Verlängerung bis zur Westgrenze der Bernsteinstraße, Flur 3, Flurstück 219; entlang der Westseite der Bernsteinstraße bis zur Kreuzung Bernsteinstraße - Am Holderstrauch; überquerend die Bernsteinstraße mit den Flurstücken 219 und 210 in nordöstlicher Richtung bis zum Grenzpunkt des Flurstückes 148; der Nordost-, Nord- und Nordwestgrenze der Straße Am Holderstrauch, Flur 3, Flurstück 148 folgend bis zum Flurstück 111; in nördlicher Richtung, rechtwinklig überquerend die Hofäckerstraße, Flur 3, Flurstück 111, bis zu dessen Nordostgrenze.

2. Allgemeines

2.1 Geschichtliche Entwicklung

Die ehemals selbständige Gemeinde Naurod stellte den Bebauungsplan "Steinritz" - nach einem Vorläufer aus dem Jahre 1966/67 - als Bebauungsplan Nr. 11 A in der bisher geltenden Fassung auf. Dieser Bebauungsplan Nr. 11 A wurde von dem Regierungspräsidenten in Darmstadt am 10.12.1970 genehmigt.

Darin sind die Flurstücke 136 und 146 folgendermaßen festgesetzt:

Flurstück Nr. 136: Mischgebiet (MI), II, offene Bauweise (o)
GRZ = 0,4, GFZ = 0,8.

Flurstück Nr. 146: Öffentliche Grünfläche.

In den folgenden Jahren hat die Gemeinde Naurod mehrere Festsetzungsänderungen dieses Bebauungsplanes Nr. 11 A beschlossen; darunter die Festsetzungen für die vorge-

nannten Flurstücke.

1. Flurstück Nr. 136: Umzonung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet;
2. Flurstück Nr. 146: Umzonung der "öffentlichen Grünfläche" in Allgemeines Wohngebiet.

Diese vorgesehenen Änderungen wurden jedoch nicht rechtskräftig.

2.2 Gründe für die Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 A

Da der vorhandene Bebauungsplan wegen der tatsächlichen baulichen Entwicklung und wegen der aus der Änderung der gesetzlichen Grundlage (Novellen zum Bundesbaugesetz und der Hessischen Bauordnung, Hess. Naturschutzgesetz) resultierenden geänderten städtebaulichen Betrachtung den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt, wurde nach der Eingemeindung Naurocks in das Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden am 01.01.1977 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A durch Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 05.07.1979 erneut in das Verfahren gebracht.

Nachstehend werden die für die Änderung insbesondere der Mischgebietsfläche und der öffentlichen Grünfläche sprechenden städtebaulichen Gründe aufgeführt:

2.2.1. Umwandlung von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 2.2.1.1 An der Straße "Am Holderstrauch" sowie zwischen Hofäckerstraße, Taubenweg und Schäferweg soll entsprechend der bereits vorhandenen Wohnbebauung eine Störung der Wohngebiete durch in Mischgebieten zulässige Gewerbebetriebe städtebaulich ausgeschlossen werden, was die Ausweisung dieses Gebietes als Wohngebiet (WA) bedingt.

Die Ausnutzungsziffern sollen im unteren Hangbereich entsprechend den vorhandenen Festsetzungen beibehalten werden (GRZ = 0,4; GFZ = 0,8, zweigeschossige, offene Bauweise).

- 2.2.1.2 Im oberen Hangbereich, in dem sich das "Wäldchen" entwickelt hat, war dagegen entsprechend des beschlossenen Vorentwurfs die Umwandlung in "Allgemeines Wohngebiet", unter Berücksichtigung geringerer Ausnutzungswerte geplant, um auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglichst viel Grün erhalten zu können.

Festgesetzt: GRZ = 0,4; GFZ = 0,8, zweigeschossige, offene Bauweise.

Zur Änderung vorgesehen: GRZ = 0,3; GFZ = 0,6, eingeschossige, offene Bauweise.

Für den Grundstücksbereich der "öffentlichen Grünfläche" sah der Vorentwurf ebenfalls die gleichen verringerten Ausnutzungsziffern zur Festsetzung vor.

Im Verlauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens hat die Stadtverordnetenversammlung, angeregt durch die Träger öffentlicher Belange, am 18.11.1982 beschlossen, das im südlichen Planbereich auf der Mischgebietsfläche entstandene "Eichenwäldchen" zu sichern, indem die von diesem bestandene Fläche aus der Wohnbaufläche herausgenommen und als "private Grünfläche" festgesetzt wird (siehe auch Ziff. 5.5 der Begründung).

Als Ausgleich für die verlorene Baufläche soll das Grundstück der z.Zt. festgesetzten "öffentlichen Grünfläche" in "Allgemeines Wohngebiet" umgewandelt und entsprechend festgesetzt werden.

Für die Umwandlung sprechen folgende Gründe:

- Wirtschaftliche Nutzung der ausgebauten Erschließungsanlage

Die vorhandene Erschließungsanlage (Schäferweg) ist auf eine beiderseitige Bebauung ausgerichtet. Die künftige öffentliche Erschließung, auch für den Bereich oberhalb des Steinbruchs, soll nur vom Schäferweg her möglich sein. Dadurch können gegenüber einer nur einseitigen Bebauung Einsparungen von öffentlichen und privaten Mitteln gemacht werden.

- Neuzuordnung von Bau- und Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche befindet sich dadurch, daß sie am Rande der Bebauung liegt, in einer städtebaulich ungünstigen Lage.

Die vorhandene Bebauung (einseitig am Schäferweg, östlich des "Wäldchens") und die geplante Bebauung an das geplante Baugebiet "Auf dem Hahn" angrenzend, lassen eine Neusortierung der Bau- und Grünflächen mit Abrundung und Abschluß der Bauflächen ratsam erscheinen.

Die Landschaftsanalyse und die Argumente der Träger öffentlicher Belange machen zudem noch einen verstärkten Schutz der verbleibenden Grünfläche erforderlich.

Deshalb

- soll die Grünfläche (siehe Ziff. Nr. 5.5.1 und 5.5.2 letzter Absatz dieser Begründung) nicht an den Rand des Baugebietes gelegt, sondern den Baugebieten städtebaulich richtig zugeordnet werden, indem auch die vorhandene Erschließung berücksichtigt wird;
- ist die Festsetzung einer "Privaten Grünfläche - Naturgärten" mit zusätzlichen textlichen Festsetzungen (Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der privaten Grünfläche) für die Erhaltung des Biotops geeigneter ;
- werden intensive Grünfestsetzungen getroffen, die sich auf die Flächengestaltung der verbleibenden Freiflächen beziehen;
- wird eine Reduzierung der baulichen Ausnutzung im süd-östlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgenommen.

3. Bisheriger Verfahrensgang des Bebauungsplanes "Steinritz - Südwestteil"

- 3.1 Öffentliche Bekanntmachung des Grundsatzbeschlusses der der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.1979 zur Änderung des Nauroder Bebauungsplanes Nr. 11 A "Steinritz" am 31.07.1979.
- 3.2 Ausarbeitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan "Steinritz - Südwestteil" und Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange (sogenannter kleiner Kreis) durch das Stadtplanungsamt 1979/80.
- 3.3 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung im Rahmen einer Bürgerversammlung für die Planungsbereiche "Auf dem Hahn" und "Steinritz - Südwestteil" am 26.02.1980.
- 3.4 Beratung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan "Steinritz - Südwestteil" in der Fassung vom 01.12.1980 durch die städtischen Gremien und Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung am 20.02.1980.
- 3.5 Ausarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan "Steinritz - Südwestteil" und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange seit Juli 1981 (Amt 62).
- 3.6 Aufgrund der durch die Träger vorgebrachten Änderungswünsche, die sich insbesondere auf grünplanerische und landschaftspflegerische Belange beziehen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 18.11.1982 Nr. 488 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf "Steinritz - Südwestteil" zu ändern und in der geänderten Form öffentlich auszulegen.
- 3.7 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.12. - 17.01.1983 im Raum für öffentliche Auslegungen beim Vermessungsamt statt.

4. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

4.1 Vorbereitende Planung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Main-Taunus, aus dem sich der Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Die Stadt Wiesbaden stellt für den Stadtbezirk Naurod einen neuen Flächennutzungsplan auf, der mit den Trägern öffentlicher Belange sowie den benachbarten Gemeinden abgestimmt ist.

4.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Der Geltungsbereich dieses Änderungsplanes überlagert den Südwestteil des Nauroder Bebauungsplanes Nr. 11 A "Steinritz". Dieser Bebauungsplan wurde am 10.12.1970

vom Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt und nach der öffentlichen Bekanntmachung in der Zeit vom 05.04.1971 - 15.04.1971 einschließlich am 16.04.1971 rechtskräftig. Damit wurde der vorherige Bebauungsplan Nr. 11 abgelöst.

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Naurod 1971/3 (Nr. 11 A) enthaltenen Festsetzungen behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches dieses neuen Bebauungsplanes.

Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 11 A bestehen, werden durch die neuen Festsetzungen aufgehoben.

Da der Geltungsbereich der jetzt im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung den bestehenden Bebauungsplan zwar überlagert aber nicht überschneidet, handelt es sich um keinen vorzeitigen Bebauungsplan, zumal er keine zusätzliche Bebauung vorsieht, sondern nur eine Verlagerung der Bebauung bewirkt.

Die Genehmigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hat sich seinerzeit offenbar auf § 2 (2) Bundesbaugesetz gestützt; danach ist ein Flächennutzungsplan dann nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die gleichen Voraussetzungen für dasselbe Planungsgebiet gelten auch heute noch. Dies um so mehr, als ein heute aufzustellender Flächennutzungsplan sowohl den rechtskräftigen Bebauungsplan als auch die bereits vorhandene Erschließung berücksichtigen müßte.

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

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

5.1.1.1 Die Allgemeinen Wohngebiete an der Straße "Am Holderstrauch" sowie zwischen der "Hofackerstraße", dem "Taubenweg" und dem "Schäferweg" sind in überwiegendem Maße bebaut. Änderungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sollen für diese Bereiche nicht vorgenommen werden.

Die Festsetzungen sind hier aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Steinritz - 1. Änderung" übernommen worden.
Ausnutzungsziffern: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4,
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8, Vollgeschoss = II, offene Bauweise (o).

5.1.1.2 Der südlich gelegene Grundstücksbereich Flur 52, Flurstück 132 - alte Bezeichnung Flurstück 146 - ist z.Zt. als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt.

Die Gründe für die Umwandlung dieser Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet können aus Ziff. 2 dieser Begründung entnommen werden.

5.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. So können zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen auf den Baugrundstücken die oben genannten Nebenanlagen, deren Notwendigkeit jetzt noch nicht übersehen werden kann, errichtet werden.

Als solche Nebenanlagen können u.a. angesehen werden: "Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen".

5.2 Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG, §§ 22, 23 BauNVO)

5.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes wird nur die offene Bauweise (o) zugelassen. Damit soll im nördlichen, westlichen und östlichen Planbereich der dort bereits vorhandenen Bebauung Rechnung getragen werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet südwestlich der Verbindungsstraße "Am Holderstrauch" und "Schäferweg" ist gestalterisch einschränkend die Bebauung mit "nur Einzel- oder Doppelhäusern" zur Festsetzung vorgesehen.

Durch diese innerhalb der eingeschossigen Bauweise vorgesehenen Festsetzung, zu der zusätzlich noch grünplanerische Festsetzungen getroffen werden sollen, soll erreicht werden, daß sich die Bebauung in das relativ steile Hanggelände einfügt.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit ist innerhalb der Baugrenzen ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben, die Baugrenzen dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden.

5.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BBauG)

5.3.1 Erschließungsstraßen

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes zur Festsetzung vorgesehenen Straßen sind überwiegend ausgebaut. An zusätzlichen Ausbaumaßnahmen sind vorgesehen:

5.3.1.1 Schäferweg

Von dem Hausgrundstück Schäferweg 5 bis zum Anschluß an den bereits ausgebauten Straßenstutzen "Am Holderstrauch".

Ausbaubreite: 9,0 m (Bürgersteig 1,5/Straßenbreite 6,0/Bürgersteig 1,5)

5.3.1.2 Planstraße B

Die oben genannte Planstraße, die eine Erschließungsstraße des geplanten Neubaugebietes "Auf dem Hahn" ist, wird aus südwestlicher Richtung an den Bebauungsplanbereich "Steinritz - Südwestteil" herangeführt, um die südwestlich und südöstlich der "Privaten Grünfläche" gelegenen Grundstücke zu erschließen.

Der in dem künftigen Baugebiet "Auf dem Hahn" anschließende Straßenzug soll in einer Breite von 9,5 m (1,5/6,5/1,5) ausgebaut werden. Die Ausbaubreite der westlich und südöstlich zur Festsetzung vorgesehenen Erschließungswege ist unterschiedlich und wird hauptsächlich durch die vorgegebene Topographie sowie den vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Strauchbestand bestimmt.

Der weitere Verlauf der Erschließungsstraße in westlicher Richtung soll unterbrochen werden, indem die Straße als Erschließungsweg - Fußweg - verschmälert wird.

Die Erschließung der östlich liegenden Hausgrundstücke soll nur von der Bernsteinstraße aus über einen ca. 60 m langen Erschließungsweg möglich sein, der im Bebauungsplanentwurf "Auf dem Hahn" zur Festsetzung vorgesehen ist.

5.3.2 Erschließungswege

Von dem südöstlich verlaufenden Straßenstutzen "Am Holderstrauch" soll die Erschließung der nordwestlich und südwestlich an das Wäldchen anschließenden Baugrundstücke über einen an der Trafostation nach Südwesten verlaufenden 5,0 m breiten Erschließungsweg vorgenommen werden.

Von diesem Weg soll in südöstlicher Richtung ein ca. 50 m langer Erschließungsweg, der als Privatweg weitergeführt werden soll, festgesetzt werden.

5.3.3 Feldweg (Kanalweg)

Der in südöstlicher Richtung an den Erschließungsweg anschließende Feldweg, der in nordöstlicher Richtung parallel zum Schäferweg oberhalb der Böschung weiterverläuft, soll den Vorfluttsammelkanal aufnehmen, der der Entwässerung des neuen Baugebietes "Auf dem Hahn" dienen soll. Eine Befestigung dieses Feldweges ist nicht vorgesehen.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Dieses Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Omnibusse der Stadtwerke Wiesbaden - Linien 21 und 22.

5.3.5 Ruhender Verkehr (Private Parkplätze)

Die Anzahl der Kfz.-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen. Garagen, die in den Berghang gebaut werden müssen, sind durch An- und Aufschüttungen den natürlichen Geländebedingungen anzupassen.

5.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallbeseitigung

5.4.1 Wasserversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt.

Im Interesse einer Netzvermaschung soll zwischen dem Wendeplatz des Taubenweges und dem Schäferweg ein Leitungsrecht zugunsten der ESWE festgesetzt werden.

5.4.2 Gasversorgung

kann durch die Hessen-Nassauische Gas-AG wahrgenommen werden.

5.4.3 Elektrizitätsversorgung

ist durch die Main-Kraftwerke AG Frankfurt/Main-Höchst sichergestellt.

5.4.4 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Steinritz - Südwestteil" soll zum größten Teil durch vorhandene Kanäle entwässert werden.

Bei der Erschließung des südwestlich an den Planbereich angrenzenden Neubaugebietes "Auf dem Hahn" muß in der Planstraße B ein Vorflutsammelkanal verlegt werden, der tlw. über einen Erschließungsweg und den unter Ziffer 5.3.3 genannten Feldweg in Richtung Auringer Straße verlaufen soll.

5.4.5 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

Die Müllbehälterstandorte sollen in den Flächen-gestaltungsplänen zu den einzelnen Projekten bestimmt werden.

5.5 Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

5.5.1 Private Grünfläche - Naturgärten

Der Bebauungsplanentwurf "Steinritz - Südwestteil" ist besonders geprägt durch einen bewaldeten Steilhang, der sich südwestlich des Schäferweges befindet. Bei diesem Hang handelt es sich um ein Gelände, das teilweise als Steinbruch genutzt wurde und daher die entsprechenden Steilabfälle und Ausbuchtungen aufweist.

Durch natürliche Sukzession ist insbesondere das Flurstück 133/1 so stark mit Bäumen, insbesondere Eichen besetzt, daß die Fläche in ihrer Geschlossenheit als Wald wirkt. Vom östlichen Ortsrand Naurods gesehen hat dieses Wäldchen eine sehr starke, positive Auswirkung auf das Ortsbild. Es gliedert und durchgrünt die Bauzonen und stellt visuell eine Blickbeziehung zu den bewaldeten Hängen des Taunus her.

Ökologisch beurteilt ist der bewaldete Hang ein intakter Biotop mit zum großen Teil wertvollem Baumbestand, Unterwuchs, reicher Vogelwelt, etc.

Es ist eine erhaltenswerte "ökologische Nische" in der Baustruktur Naurods, die sich auf natürliche Weise selbst erhält, d.h. die biotischen Faktoren korrespondieren untereinander (von den Bodenbakterien bis zur Vegetation) und stehen im Einklang mit den abiotischen Faktoren (Boden, Klima, Wasser, etc.). Außerdem trägt der Eichenhang zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei (Temperaturminderung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit).

Dieser schutzwürdige Landschaftsbestandteil findet nach Aufmessung und Kartierung sämtlicher erhaltungswerter Bäume Eingang in den Bebauungsplanentwurf und wird hier als "Private Grünfläche - Naturgärten" festgesetzt. Innerhalb dieser privaten Grünfläche stellen die kartierten Bäume zusätzlich Einzelfestsetzungen dar.

Darüber hinaus werden unter Ziffer A 2 detaillierte Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BBauG (Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der "Privaten Grünflächen - Naturgärten") getroffen, die verstärkt auf die Erhaltung nicht nur des Baumbestandes, sondern auch des Unterwuchses und der Bodenbedeckung eingehen.

- 5.5.2 Das südlich an die "Private Grünfläche" anschließende Gelände, das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Naurod Nr. 11 A als "Öffentliche Grünfläche" festgesetzt ist, ist ebenfalls ein ehemaliges Steinbruchgelände, das zum Schäferweg hin steil abfällt. Dieses Gelände weist außer den beiden am Feldweg stehenden

Eichen keine erhaltenswerten Bäume auf.

Die "Öffentliche Grünfläche" ist planungsrechtlich zwar festgesetzt, in der Örtlichkeit jedoch noch nicht angelegt. Der Verzicht auf den Ausbau der Grünfläche ist u.a. durch die städtebaulich ungünstige Ortsrandlage bedingt.

Es ist vorgesehen, die "Öffentliche Grünfläche" in "Allgemeines Wohngebiet" umzuwandeln. Die Gründe hierfür sind unter Ziffer 2 dieser Begründung erläutert.

Vergleicht man abschließend die unter 5.5 beschriebenen Flächen miteinander, so muß man zu der Auffassung gelangen, daß das "Wäldchen" aus städtebaulicher, klimatologischer und ökologischer Sicht für die Wohngebiete Naurods von größerer Bedeutung ist als die Beibehaltung der in der Örtlichkeit nicht vorhandenen öffentlichen Grünfläche am Ortsrandbereich.

Sowohl das Eichenwäldchen, als auch die seitherige öffentliche Grünfläche (Steinbruch) von der Bebauung freizuhalten könnte nur in Erwägung gezogen werden, wenn in diesem Bereich erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt würde. Diese Situation ist aber nicht gegeben. Es muß jetzt vielmehr davon ausgegangen werden, daß durch den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 11 A Baurecht geschaffen worden ist; es kann deshalb nur erörtert werden, ob der Bebauungsplan Nr. 11 A unverändert bestehen bleibt, oder ob bei grundsätzlichem Erhalt des Baurechts (als Rechtsposition) infolge veränderter Abwägungsgesichtspunkte eine Neuaufteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen vorgenommen wird.

5.5.3 Privates Grün

Wegen seiner landschaftlich besonders exponierten Lage wird innerhalb des Baugebietes "Steinritz - Südwestteil" der Erhaltung vorhandenen Grüns erhebliche Bedeutung beigemessen. Um den vorhandenen Bewuchs weitestgehend zu erhalten und eine zusätzliche Bepflanzung der Grundstücke zu erreichen, sollen im Textteil detaillierte, auf Landesrecht beruhende textliche Festsetzungen getroffen werden.

5.6 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25 a und b BBauG)

Mit der Festsetzung eines 8' - 10 m breiten Pflanzstreifens, der südöstlich an das Eichenwäldchen anschließt und rund um die Baufläche bis zum Schäferweg

festgesetzt werden soll, soll das Eichenwäldchen mit dem oberen, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegenden Hangbereich verbunden werden. Bei dieser Festsetzung wurden die beiden vorhandenen Eichenbäume nach örtlicher Überprüfung und Aufnahme zusätzlich festgesetzt.

Westlich des Eichenwäldchens ist nordöstlich des Erschließungsweges ein zu dem Allgemeinen Wohngebiet gehörender, überwiegend 5 m breiter Geländestreifen für die Festsetzung "Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" vorgesehen. Mit Hilfe dieser Festsetzung soll besonders an der Stelle, an der das Gelände abknickt, eine grügestalterische Unterbrechung zwischen den Neubaugebieten gesichert bzw. erreicht werden.

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Das neu zu erschließende Gelände südostwärts der Straße "Am Holderstrauch" und am oberen "Schäferweg" befindet sich in der Hand eines Eigentümers.

Sollten bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich werden, so sind sie zu gegebener Zeit einzuleiten.

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

7.1 Verkehrsanlagen

7.1.1 Grunderwerbskosten

Straßen und Wege ca. 2000 m ²	
x 300,-- DM	600.000,-- DM
Nebenkosten 10 %	60.000,-- DM
Insgesamt	660.000,-- DM
Stadtanteil	66.000,-- DM

7.1.2 Baukosten

Straßen und Wege	ca.	385.000,-- DM
Stadtanteil 10 %		38.500,-- DM

7.2 Entwässerungsanlagen

Öffentlicher Kanal	ca.	125.000,-- DM
--------------------	-----	---------------

Die Finanzierung erfolgt aus dem Anliegerfonds.

8. Kosten der Versorgung

8.1 Stromversorgung

Keine Kostenangaben von den Kraftwerken Mainz-Wiesbaden.

8.2 Wasserversorgung ca. 230.000,-- DM

8.3 Gasversorgung

Investitionskosten bei gemeinsamer Gasversorgung der beiden Baugebiete "Steinritz - Südwestteil" und "Auf dem Hahn" ca. 450.000,-- DM

Anliegerkosten bei voller Anschlußdichte je Baugrundstück ca. 2.000,-- DM

9. Statistische Angaben

9.1 Wohneinheiten

Bei völliger Bebauung aller bereits erschlossenen und der jetzt geplanten Baugrundstücke sind zu erwarten in rd. 20 Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ca. 25 WE

9.2 Einwohner

Noch zu erwarten ca. 60 E.

10. Textteil

Der Textteil des Bebauungsplanes besteht aus auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen aufgrund § 9 Abs. 4 BBauG und § 118 Hess. Bauordnung (HBO).

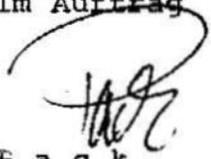
Durch die textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, daß städtebaulich ein ausgewogener Zustand von Bebauung einerseits und optimaler Begrünung der Hangfreiflächen andererseits entsteht.

Die gestalterischen Vorschriften sollen getroffen werden, damit sich die Bebauung dem vorhandenen schwierigen Gelände sowie der bestehenden Bausubstanz weitestgehend anpaßt.

11. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Im Auftrag


F a c k

Vermessungsobererrat