

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes "In der Hub - 2. Änderung"
in Wiesbaden-Naurod

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

Südostseite der Kreisstraße K 647 "Kirchhohl" in der Gemarkung Naurod, Flur 3, Flurstück 240 von dem Hausgrundstück Flur 3, Flurstück 19 (Kirchhohl 10) bis zum Hausgrundstück Flur 3, Flurstück 328/31 (Himbeerweg 17), Südwestseite der Kreisstraße K 647, Flur 4, Flurstück 90 bis zur Verlängerung der Südwestgrenze des Grundstückes Flur 3, Flurstück 266, hier die Kreisstraße K 647 in nordwestlicher Richtung überquerend in Verlängerung die Grundstücke, Flur 3, Flurstücke 257, 558, 259, 260 und 262 schneidend bis zum südlichsten Grenzpunkt des Grundstückes, Flur 3, Flurstück 266, Südwestgrenze des Grundstückes Flur 3, Flurstück 266, Südostseite des Wirtschaftsweges Flur 3, Flurstück 274 bis zur Verlängerung der Südwestgrenze des Grundstückes, Flur 4, Flurstück 215, hier den Wirtschaftsweg in nordwestlicher Richtung überquerend, Südwestgrenze des Grundstückes Flur 4, Flurstück 215, in Verlängerung der Westseite des Wirtschaftsweges, Flur 4, Flurstück 249/1, das Wegeflurstück Flur 4, Flurstück 225 in nördlicher Richtung überquerend, Westseite des Wirtschaftsweges Flur 4, Flurstück 249/1, Südwestseite des Wirtschaftsweges Flur 4, Flurstück 249/2 bis zur Verlängerung der Nordwestseite des Wirtschaftsweges Flur 4, Flurstück 262, hier den Wirtschaftsweg Flurstück 249/2 in nordöstlicher Richtung überquerend, Nordwestseite des Wirtschaftsweges Flur 4, Flurstück 262 bis zur Verlängerung der Nordostseite des Wirtschaftsweges Flur 1, Flurstück 491, hier rechtwinklig den Wirtschaftsweg Flur 4, Flurstück 262 in südöstlicher Richtung überquerend, Nordostseite des Wirtschaftsweges Flur 1, Flurstück 491 in Verlängerung dieser Grenze die Straße "Obergasse" überquerend, Nordostgrenze des Grundstückes Flur 1, Flurstück 462, in Verlängerung dieser Grenze in südöstlicher Richtung die Grundstücke, Flur 1, Flurstücke 464 und 465 schneidend, Nordostseite der Straße "Am Rosengarten", Flur 1, Flurstück 461, Nord- und Nordostseite der Straße "Kellerskopfstraße", Flur 1, Flurstück 414, in Verlängerung dieser Grenze die Kreisstraße K 647 (Kirchhohl) in südöstlicher Richtung überquerend.

2. Allgemeines

Die Änderung und Ergänzung der Nauroder Bebauungspläne "In der Hub" ist erforderlich, weil die ehemals selbständige Gemeinde Naurod zu dieser Planung bereits mehrere Änderungsbeschlüsse gefaßt hat, die größtenteils auch durchgeführt wurden. Deshalb hat die Stadtverordnetenversammlung am 12. Oktober 1978 diese Änderung und Ergänzung im Grundsatz beschlossen. Weiterhin hat die Stadtverordnetenversammlung am 29.01.1981 Nr. 16 beschlossen, daß der Bebauungsplanentwurf "In der Hub - 2. Änderung" auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 01.02.1980 ausgearbeitet werden soll.

Die Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG wurde am 30.09.1980 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 2 (5) BBauG fand in der Zeit vom 09.04.1981 bis 22.05.1981 statt.

3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die am 01.01.1977 in das Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden eingegliederte Gemeinde Naurod besteht kein genehmigter Flächennutzungsplan nach dem BBauG. Allerdings wurde bereits vor der Eingliederung der Vorentwurf für einen neuen Flächennutzungsplan durch das Stadtplanungsamt im Benehmen mit der Gemeinde Naurod ausgearbeitet. Diese neue Flächennutzungsplanung war nach der Eingliederung Gegenstand eingehender Erörterung im Ortsbeirat und in den städtischen Gremien. Die Stadtverordnetenversammlung hat der vorbereitenden Bauleitplanung mit Beschluß vom 16.03.1978 zugestimmt. Die Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes konnte bisher nicht abgeschlossen werden.

In dieser Vorstufe der Flächennutzungsplanung war das Mischgebiet am südwestlichen Ortsausgang bereits dargestellt. Allerdings war es bis zur Kellerskopfstraße ausgewiesen. Die Baugebietsgrenze war durch die vorhandenen Baugrundstücke auf der Westseite der Lilienstraße markiert.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes bestehen folgende Bauleitpläne:

3.2.1 Bebauungsplan nach dem Hess. Aufbaugesetz Naurod 1958/1

3.2.2 Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) Naurod 1971/4, Naurod Nr. 12 (nicht rechtsverbindlich; vom RP genehmigt am 16.11.1967)

Die Festsetzungen dieser Pläne werden, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches liegen, durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan "In der Hub - 2. Änderung" ist aus den geplanten Ausweisungen des Nauroder Flächennutzungsplanes (Siehe Ziffer Nr. 3.1) entwickelt.

Die Änderung und Ergänzung, insbesondere des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "In der Hub" (Naurod 1971/4) vor Wirksamwerden des Nauroder Flächennutzungsplanes wird aus folgenden Gründen dringend erforderlich:

1. Anpassung der Planung an die teilweise bereits vollzogene bauliche Entwicklung und Sicherung der dafür erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen.

1.1 Durch Festsetzung einer angemessenen Friedhofserweiterung;

1.2 durch Festsetzung eines Mischgebietes.

Mit der unter 1.2 genannten Ausweisung sollen auch Entwicklungsmöglichkeiten für kleingewerbliche Betriebe zur Erhaltung einer ausgewogenen Struktur im Stadtbezirk Wiesbaden-Naurod gegeben werden.

2. Abrundung des vorhandenen Wohnbaugebietes durch Festsetzung einer eindeutigen Baugebietsgrenze am westlichen Ortsrand.

Mit dieser Begrenzung des Neubaugebietes gegen den Außenbereich sollen im "Allgemeinen Wohngebiet" gleichzeitig ca. 16 Bauplätze ausgewiesen werden, womit auch dem erhöhten Bedarf an Wohnungen Rechnung getragen werden soll.

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

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Das Reine Wohngebiet westlich der Jasminstraße soll vorwiegend dem Wohnen dienen und ist entsprechend zur Festsetzung vorgesehen.

4.1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Angliederung an das Mischgebiet soll in den bebauten Bereichen dort erfolgen, wo Charakter und Struktur der bestehenden Bebauung der Ausweisung durch Allgemeines Wohngebiet entspricht.

Auch die Neubereiche sollen vorwiegend dem Wohnen dienen und entsprechend festgesetzt werden.

4.1.1.3 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach § 6 (2) Baunutzungsverordnung sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Die allgemeine Zulässigkeit gilt für die Ausweisung der Mischgebiete östlich der Lilienstraße. Die Art der Nutzungen des Mischgebietes westlich der Lilienstraße ist durch textliche Festsetzungen (Ziffer A.1) dieses Bebauungsplanentwurfes eingeschränkt. Diese Einschränkung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um in den nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten das Wohnen nicht wesentlich zu stören.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 a BBauG, §§ 16, 17 BauNVO)

In allen Baugebieten des Bebauungsplanentwurfes ist der zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit z. B. Reihenhäuser die festgesetzte Ausnutzung nicht überschreiten, werden die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GSt und GGa) den Grundstücken anteilig zugerechnet. Die entsprechende Festsetzung steht im Textteil zum Bebauungsplan unter lfd. Nr. A 2.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplanentwurf als Höchstgrenze zur Festsetzung vorgesehen. Die vorgenannten Festsetzungen sind in den Gebieten die bereits bebaut sind, auf die vorhandene Bausubstanz abgestimmt.

4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.2.1 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauung werden im Bebauungsplan Baugebiete mit der offenen Bauweise (o) festgesetzt. Hier werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet.

In einem Teil des Reinen Wohngebietes, in dem Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden sollen, ist die abweichende Bauweise (h) zur Festsetzung vorgesehen. (Ziffer A 5 des Textteils zum Bebauungsplan).

4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen.

Innerhalb der Baugrenzen ist ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben. Die festgesetzten Gebäuderichtungen müssen hierbei beachtet werden.

4.3 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziffer 5 BBauG)

Das im östlichen Bereich des Bebauungsplanes zur Festsetzung vorgesehene "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Kindergarten, Jugend- und Gemeindezentrum" wird entsprechend der Ausweisung schon genutzt.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG)

4.4.1 Klassifizierte Straßen

- 4.4.1.1 Die Kreisstraße "Kirchhohl" (K 647) verbindet die Stadt Wiesbaden mit der Gemeinde Naurod. Als Kreisstraße (K 659) führt sie als Ringstraße über die Vororte Auringen, Kloppenheim und Bierstadt in die Stadt Wiesbaden zurück.

Das im Planbereich liegende Teilstück der K 647 (Kirchhohl) ist ausgebaut.

4.4.2 Neue Erschließungsstraßen

- 4.4.2.1 Die Planstraße 3273 ist eine reine Erschließungsstraße zwischen Lilienstraße und Kellerskopfstraße.

Im südlichen Teil liegt beiderseits ausgewiesenes Mischgebiet (MI).

Im nördlichen Teil, als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, sollen beiderseits 16 Bauplätze ausgewiesen werden.

Es ist geplant, die Planstraße 3273 wie folgt auszubauen.

Ausbaubreite: 9,50 m (1,50x6,50x1,50)

- 4.4.2.2 Die Planstraße 3272 soll in einem Bogen von der Tulpenstraße auf die Jasminstraße geführt werden.

Sie dient ausschließlich der Erschließung von Reinem Wohngebiet (WR).

Ausbaubreite: 9,00 m (1,50x6,00x1,50)

- 4.4.2.3 Die Planstraße 2898 führt als Straßenstützen in westlicher Richtung von der Jasminstraße aus in das ausgewiesene Reine Wohngebiet (WR).

Ausbaubreite: 7,50 m (1,00x5,50x1,00)

Alle weiteren Erschließungsstraßen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, sind ausgebaut.

4.4.3 Öffentliche Wege

4.4.3.1 Erschließungswege

4.4.3.1.1 Zur Erschließung des rückwärtigen Geländes wird ein Erschließungsweg von der Lilienstraße in westlicher Richtung abzweigend festgesetzt.

4.4.3.1.2 Ein weiterer Erschließungsweg wird von der Kellerskopfstraße in Richtung der Friedhofskapelle festgesetzt.

4.4.3.1.3 Als Verbindungsweg zwischen Kellerskopfstraße und der Kirchhohl (K 647), insbesondere aber als Zuwegung zur "Öffentlichen Grünfläche- Friedhof" wird ein Erschließungsweg - Fußweg - zur Ausweisung vorgesehen. Der Wegeausbau ist bereits durchgeführt.

4.4.3.1.4 Parallel zu der Straße "Am Rosengarten" wird ein Erschließungsweg festgesetzt. Hierdurch kann der nordwestliche Teil des Flurstücks 496 erschlossen werden.

4.4.3.2 Wirtschaftswege

4.4.3.2.1 Der im westlichen Randbereich des Bebauungsplanentwurfes verlaufende Weg ist als "Wirtschaftsweg" zur Festsetzung vorgesehen. Im Flächennutzungsplanentwurf sind die westlich angrenzenden Grundstücke für eine kleingärtnerische Nutzung vorgesehen. Somit verliert der Weg zukünftig seine Funktion zur Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen.

4.4.4 Ruhender Verkehr

4.4.4.1 Öffentliche Parkplätze

4.4.4.1.1 Am Friedhof wird an der Ostseite der Lilienstraße ein öffentlicher

Parkplatz (P) mit ca. 16 Kfz-Stellplätzen ausgewiesen. Weitere Parkplätze (P) für den Friedhof sind in der "Öffentlichen Grünfläche - Friedhof" ausgewiesen.

4.4.4.1.2 In der Kellerskopfstraße ist für das "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Kindergarten, Jugend- und Gemeindezentrum" ein öffentlicher Parkplatz (P) mit ca. 11 Stellplätzen ausgewiesen.

4.4.4.2 Private Parkplätze

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

4.4.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Der Planbereich wird von den im Zuge der Kirchhohl verkehrenden städtischen Omnibuslinien 21 und 22 der ESWE tangiert. Eine Haltestelle befindet sich in der Nähe der Einmündung Lilienstraße.

4.4.6 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen, die an mehreren Stellen innerhalb der Straßenflächen angegeben sind, festgesetzt.

4.5 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Ziffer 12 und 14 BBauG)

4.5.1 Versorgungsflächen

4.5.1.1 Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Wiesbaden (ESWE) sichergestellt.

4.5.1.2 Die Gasversorgung ist durch die Hessen-Nassauische Gas AG, Ffm.-Höchst sichergestellt.

4.5.1.3 Die Stromversorgung ist durch die Main-Kraftwerke AG, Ffm.-Höchst sichergestellt. Die Grundstücke für die Trafomotorenstation sind als "Baugrundstücke für Versorgungsanlagen" im Bebauungsplanentwurf zur Ausweisung vorgesehen.

4.5.2 Abwasserbeseitigung

4.5.2.1 In allen vorhandenen Straßen des Planbereiches liegen bereits Abwasserkanäle, die zur Kläranlage Naurod-Auringen führen. Das Kanalnetz muß für die neuen Planstraßen 2898, 3272 und 3273 ergänzt werden.

4.5.2.2 Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt Wiesbaden.

4.6 Grünflächen

4.6.1 Öffentliche Grünflächen

4.6.1.1 Friedhof - Infolge der teilweise bereits vollzogenen Erweiterung der Baugebiete im Stadtbezirk Wiesbaden-Naurod ist auch eine angemessene Fläche zur Erweiterung des vorhandenen Friedhofes zu sichern. Dieses kann nur zu Lasten der südwestlich an den z. Zt. bestehenden Friedhof anschließenden Kleingärten erfolgen. Jedoch bestehen noch Möglichkeiten für die Anlage von Kleingärten im Grüngürtel westlich der Baugebietsgrenze.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Friedhofserweiterungsfläche ist ca. 1 ha groß.

Damit könnte die Bestattungsfläche für 5.000 Einwohner gesichert werden.

4.6.1.2 Kinderspielplatz - Der Ausbau dieses für 6 bis 11-jährige Kinder vorgesehenen Spielplatzes ist bereits weitestgehend abgeschlossen. Er wurde auf Beschluß der Nauroder Gemeindevertretung am 09.03.1976 an diesen Standort verlegt.

4.6.2 Private Grünflächen

4.6.2.1 Gärten - Die nordostwärts der Straße "Am Rosengarten" gelegenen rückwärtigen Grundstücke Flurstücke 493, 494 und 495 werden als private Gärten festgesetzt. Unter Ziffer A 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes werden zusätzliche Festsetzungen getroffen.

4.6.2.2 Privates Grün - Um eine bessere Durchgrünung der Wohngebiete zu gewährleisten, sind unter Ziffer B 5 u. 6 auf Landesrecht beruhende Festsetzungen aufgrund des § 9 Abs. 4 BBauG in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen worden.

4.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a u. b BBauG)

Am Westrand des Planbereiches des Bebauungsplanentwurfes "In der Hub - 2. Änderung" wird das "Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern" nach § 9 (1) Ziffer 25 a u. b festgesetzt, um die Bebauung grünplanerisch zur freien Landschaft hin einzubinden. Ebenso ist diese Abgrünung auf dem "Baugrundstück für Gemeinbedarf - Kindergarten, Jugend- und Gemeindezentrum" gegen die Ostteile des Friedhofes festgesetzt.

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

Sollten bodenordnende Maßnahmen aufgrund des BBauG erforderlich werden, so sind sie zu gegebener Zeit einzuleiten.

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

Die überschlägig ermittelten Kosten sind folgende:

6.1 Verkehrsanlagen und Kanalisation

6.1.1 Äußere Erschließung

6.1.1.1	Planstraße 3272	98.000,00 DM
	" 2898	53.000,00 DM
	" 3273	284.000,00 DM
	Lilienstraße (Verbreiterung)	24.000,00 DM
	Erschließungsweg	120.000,00 DM
		<u>579.000,00 DM</u>
	davon Stadtanteil 10 %	57.900,00 DM

6.1.2 Innere Erschließung

6.1.2.1	Grunderwerb Plan-	
	straße 3272	270.000,00 DM
	Grunderwerb Plan-	
	straße 2898	180.000,00 DM
	Grunderwerb Plan-	
	straße 3273	1.010.000,00 DM
	Grunderwerb Verbreiterung	
	Lilienstraße	64.000,00 DM
		<u>1.524.000,00 DM</u>
	davon Stadtanteil 10 %	152.400,00 DM

6.1.2.2	Für den Kanalbau	
	ca. 500 lfdm	350.000,00 DM
	Finanzierung durch den	
	Kanalbeitragsfonds	

6.2 Öffentliche Grünflächen

6.2.1 Erweiterung Friedhof

Grunderwerb	150.000,00 DM
Ausbau	440.000,00 DM

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten geplant: (WE)

in Baulücken	ca. 25 WE
im Reinen Wohngebiet (WR)	ca. 25 WE
im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	ca. 26 WE
im Mischgebiet (MI)	<u>ca. 10 WE</u>
	ca. 80 WE

7.2 Einwohner

zu erwarten	ca. 180 E
-------------	-----------

8. Textteil

8.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplanentwurf enthält planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG mit Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie Private Grünflächen - Gärten -.

Desweiteren auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan. Sie enthalten Regelungen über die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke, über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Stellplätze für Abfallbehälter.

8.2 Durch die Hinweise über die Begrünung der öffentlichen Parkplätze und darüber, daß alter Bergbau umging, werden Bauträger und Bauwillige zusätzlich informiert.

9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

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

Im Auftrag


L u f t

Vermessungsdirektor

10.10.81 