

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Vor dem Wald" in Wiesbaden-Rambach

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

Nordgrenze der Hausgrundstücke in der Gemarkung Rambach, Flur 42, Flurstücke 191/4400 (Trompeterstraße 45) und Flur 42, Flurstück 192/4400 (Trompeterstraße 43), Nordwestgrenze der Hausgrundstücke Flur 42, Flurstücke 193/4400, 194/4400, 195/4400, 196/4400, 197/4400, 198/4400, 199/4400, 200/4400, 201/4400, 202/4400, 203/4400, 204/4400, 205/4400, 206/4400, 207/4400, 224/4400 und 225/4400 (Wellbornstraße 2 bis 34), Nordwest- und Nordostgrenze des Hausgrundstückes Flur 42, Flurstück 226/4400 (Wellbornstraße 36) in der Verlängerung die Wellbornstraße Flur 42, Flurstück 211/4400 kreuzend, an der Südostgrenze der Wellbornstraße bis zur Nordostgrenze der Steilgasse Flur 42, Flurstück 4400/35, Nord- und Ostgrenze der Steilgasse Flur 42, Flurstück 4400/35, Nordostgrenze der Trompeterstraße Flur 20, Flurstück 99/2630, Nordost- und Nordgrenze der Trompeterstraße Flur 41, Flurstück 228/4271 über die Niedernhausener Straße, die Eppsteiner Straße in südwestlicher Richtung überquerend, Südostgrenze der Niedernhausener Straße Flur 41, Flurstücke 4103/5, 4103/6, 4103/7 und 4103/8, Südostgrenze der Niedernhausener Straße Flur 1, Flurstücke 43/1 und 33/13, die Adolf-Schneider-Straße in südwestlicher Richtung überquerend, Südgrenze der Niedernhausener Straße Flur 1, Flurstücke 153/43 und 43/2, Süd- und Südwestgrenze der Niedernhausener Straße Flur 2, Flurstück 524/163 bis zum Grundstück Niedernhausener Straße Nr. 15 Flur 2, Flurstück 562/102, die Niedernhausener Straße überquerend in Verlängerung der Südgrenze der Grundstücke Flur 2, Flurstücke 191/109, 110 und 114, Südwestgrenze der Grundstücke Flur 2, Flurstücke 113 und 112 und Flur 42, Flurstück 86/4399, Südost- und Südgrenze des Grundstückes Flur 20, Flurstück 103/1913, ca. 37,5 m entlang der Südgrenze des Grundstückes Flur 42, Flurstück 4397/34, rechtwinklig dazu in südlicher Richtung bis zur Verlängerung der Südgrenze des Grundstückes Flur 42, Flurstück 4397/35 in östlicher Richtung, entlang der Südgrenze der Straße "Am Sportplatz", der Südgrenze des Hausgrundstückes Flur 42, Flurstück 4397/35 "Am Sportplatz" Nr. 29), in Verlängerung bis zur Westgrenze des Erschließungsweges, in nördlicher Richtung entlang der Westgrenze des Erschließungsweges, Flur 42, Flurstück 4397/10, Westgrenze der Trompeterstraße Flur 42, Flurstück 4415/2, Westgrenze des Waldweges Flur 42, Flurstück 213/4400, in Verlängerung der Nordgrenze des Schulgrundstückes Flur 42, Flurstück 4400/40 den Waldweg schneidend, Nord- und Ostgrenze des Schulgrundstückes Flur 42, Flurstück 4400/40, Nord- und Ostgrenze des Kinderspielplatzes auf dem Grundstück Flur 42, Flurstück 4400/39.

2. Allgemeines

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung werden vorwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und größtenteils der bestehenden Bebauung angepaßt.

Weitere Festsetzungen müssen noch getroffen werden für:

- 2.1 Die geplante Verbindungsstraße 3227 (zwischen Trompeterstraße und Niedernhausener Straße - K 647 -) einschließlich des beidseitig liegenden Baugebietes;
- 2.2 den beitragspflichtigen Erschließungsweg westlich der Straße "Am Sportplatz", der bereits als Waldweg vorhanden ist;
- 2.3 die Ausweisung des Schulgrundstückes der "Adolf-Reichwein-Schule" als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf";
- 2.4 die geringfügige Erweiterung bzw. Neuabgrenzung des Baugebietes südlich der Straße "Am Sportplatz";
- 2.5 den Bereich, der den forstwirtschaftlichen Flächen und den "Grünflächen - kleingärtnerische Dauernutzung" vorbehalten sein soll.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt nordwestlich des alten Rambacher Ortskerns, zwischen der Niedernhausener Straße und dem westlich gelegenen Wald. Die Bebauung des von ihm erfaßten Gebietes ist teilweise bereits über die vorhandenen Bauleitpläne hinausgegangen, die für eine weitere städtebauliche Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage keinesfalls mehr ausreichend sind. Durch den Beteiligungsvorgang der Träger öffentl. Belange hat sich herausgestellt, daß aufgrund der exponierten Lage zum Wald die Belange des Forstes in besonderem Maße zu berücksichtigen sind.

Die Aufstellung des Vorentwurfes zu diesem Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 10. Juni 1976 Nr. 328 beschlossen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht in vollem Umfang den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden. Deshalb muß der Aufstellung des Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Die Festsetzungen der Fluchtlinien- und Bebauungspläne behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

3.2.1 Fluchtlinienpläne nach dem Preuß. Fluchtliniengesetz

Rambach 1901/9

Rambach 1929/1

Rambach 1930/1

3.2.2 Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz von 1960 (BBauG)

Rambach 1964/1

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

4.1 Bauland

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO 1977)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6

2geschossige (II), offene Bauweise (o).

Für einen Teil der WA ist als max. Traufhöhe 6,50 m festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5

2geschossige (II), offene Bauweise (o).

Für einen Teil der WA ist als max. Traufhöhe 6,50 m festgesetzt.

4.1.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8

2geschossige (II), offene Bauweise (o).

Für das Mischgebiet westlich der Mühlradstraße ist als max. Traufhöhe 6,50 m festgesetzt.

4.1.1.3 Baugrundstück für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 5 BBauG)

△ Adolf-Reichwein-Schule

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6

abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf).

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

4.3.1 Klassifizierte Straßen

Die Niedernhausener Straße (K 647), die als Kreisstraße Wiesbaden mit Naurod verbindet, soll in der Kurve südlich der Einmündung der Planstraße 3227 um 1 m erweitert werden, damit noch eine Wartespur für Linksabbieger aufgenommen werden kann. Im übrigen ist die K 647 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes wie folgt ausgebaut:

Ausbaubreite: 12,00 m (Bürgersteig 2,0 m
Fahrbahn 8,5 m
Bürgersteig 1,5 m)

zu erweiternder Straßenteil mit Wartespur Linksabbieger:

13,00 m (Bürgersteig 2,0 m
Fahrspur 3,25 m
Wartespur 3,0 m
Fahrspur 3,25 m
Bürgersteig 1,5 m)

4.3.2 Erschließungsstraßen

Die Trompeterstraße (Schlüssel-Nr. 1259) ist ausgebaut;
südöstlich der Einmündung der Planstraße soll sie nach
deren Fertigstellung nur noch als Einbahnstraße genutzt
werden.

Ausbaubreite wechselnd von 7,60 m (Bürgersteig 1,05 m
Fahrbahn 5,50 m
Bürgersteig 1,05 m)
bis 12,50 m

nordwestlich der Einmündung der Planstraße Nr. 3227

Ausbaubreite: 9,00 m (Bürgersteig 1,25 m
Fahrbahn 6,50 m
Bürgersteig 1,25 m)

Die Mühlradgasse (Schlüssel-Nr. 909) ist ausgebaut;
sie soll nach Fertigstellung der Planstraße Nr. 3227
als Einbahnstraße genutzt werden.

Ausbaubreite: ca. 5,0 m

Die Straße "Am Sportplatz" (Schlüssel-Nr. 83) ist eine
Sackgasse. Die Straße ist bereits ausgebaut und be-
sitzt am südlichen Ende einen ausgebauten Wendeplatz
in nachstehend genannter Breite:

Ausbaubreite: 8,00 m Straße
16,00 m Wendeplatz

Die Wellbornstraße (Schlüssel-Nr. 1343) ist ausgebaut;

Ausbaubreite: 8,00 m (Bürgersteig 1,50 m
Fahrbahn 5,00 m
Bürgersteig 1,50 m)

Die Steilgasse (Schlüssel-Nr. 1200) ist ausgebaut;

Ausbaubreite: von der Wellbornstraße an mit 7,00 m
(Bürgersteig 1,00 m
Fahrbahn 5,00 m
Bürgersteig 1,00 m)

bis zur Einmündung in die Trompeterstraße mit 7,50 m
(Bürgersteig 1,25 m
Fahrbahn 5,00 m
Bürgersteig 1,25 m)

Die Planstraße (Schlüssel-Nr. 3227) soll der besseren
Anbindung des bestehenden Baugebietes zwischen den
Straßen "Am Sportplatz" und "Am Sonnenhang" an die
Niedernhausener Straße dienen.

Im Rahmen einer Baulandumlegung müssen die von ihr angeschnittenen und angrenzenden Grundstücke so geordnet werden, daß sowohl die Trasse freigelegt sowie die beiderseitige Bebauung ermöglicht wird.

Geplante Ausbaubreite: 9,50 m (Bürgersteig 1,50 m
Fahrbahn 6,50 m
Bürgersteig 1,50 m)

4.3.3 Erschließungsweg

Der bisherige Waldweg zwischen Sportplatz und den Baugrundstücken parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfes soll als Erschließungsweg für die rückwärtige Erschließung der Baugrundstücke, insbesondere der bereits gebauten Garagen, festgesetzt werden.

Da der Weg ohne feste Fahrbahndecke der Beanspruchung durch den Kfz-Verkehr nicht standhalten kann, muß der Weg in einer Länge von ca. 215 m in einer Ausbaubreite von ca. 4,30 m ausgebaut werden. Am Ende des Weges ist ein Wendehammer vorgesehen.

Ein Straßenkanal ist für den Erschließungsweg nicht vorgesehen. Das Niederschlagwasser soll an der Wegeeinmündung Trompeterstraße in einem Straßenablauf abgefangen und weiter in den in der Trompeterstraße verlegten Kanal geleitet werden.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand soll gem. § 127 BBauG auf die Anliegergrundstücke verteilt werden.

4.3.4 Feld- und Waldwege

4.3.4.1 Feldweg östlich der Straße "Am Sportplatz"

Dieser Feldweg ist bereits in einer Länge von ca. 38,0 m und einer Breite von 3,0 m vorhanden. Er soll jedoch so weit verlängert werden, daß ein westlicher Zugang von der Trompeterstraße aus zu den als "Private Gärten - kleingärtnerische Dauernutzung" festgesetzten Grundstücken, möglich wird.

4.3.4.2 Feldweg zwischen den Baugrundstücken Trompeterstraße Nr. 34 und Nr. 36

Der vorgenannte Feldweg ist in der Örtlichkeit vorhanden. Er soll in einer Breite von 3,0 m festgesetzt werden, um einen Zugang zu den privaten Gärten zu schaffen.

4.3.4.3 Feldweg westlich der Planstraße Nr. 3227

Der von der Planstraße abgehende Feldweg soll in einer Länge von ca. 11 m und einer Breite von 3,0 m ausgewiesen werden. Auch er soll einen Zugang zu den privaten Gärten schaffen.

4.3.4.4 Waldweg - westlich der Adolf-Reichwein-Schule

Der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes bereits vorhandene und ausgebaute Waldweg dient der Erschließung und der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Pflege der forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

4.3.5 Ruhender Verkehr, Private Parkplätze

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bau-satzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

Es stehen auf jedem Baugrundstück ausreichende Flächen für die Anlage von Stellplätzen oder Garagen zur Verfügung.

4.3.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Höhenlage der öffentl. Verkehrsflächen ist im Bebauungsplanentwurf durch Höhenzahlen, die an mehreren Stellen innerhalb der Straßenflächen angegeben sind, gekennzeichnet.

4.4 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BBauG)

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG. Leitungen für Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung sind in allen ausgebauten Straßen vorhanden.

4.4.1 Gas- und Wasserversorgung

Für die Erschließung der an der Planstraße zwischen Trompeterstraße und Niedernhausener Straße vorgesehenen Gebäude ist eine Neuverlegung von Gas- und Wasserleitungen erforderlich.

4.4.2 Elektrizitätsversorgung

An der Wellbornstraße nahe ihrer Einmündung in die Trompeterstraße und an der Niedernhausener Straße/Ecke Trompeterstraße befinden sich Trafostationen; diese Flächen sollen als "Baugrundstück für Versorgungsanlagen" gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG festgesetzt werden.

Zur Sicherstellung der Versorgung der Baugrundstücke beiderseits der Planstraße Nr. 3227 ist im Bürgersteig der Planstraße die Verlegung eines Niederspannungskabels vorgesehen.

4.4.3 Abwasserbeseitigung

In den ausgebauten Straßen liegen Abwasserkanäle. Um die Entsorgung der Grundstücke entlang der Planstraße Nr. 3227 sicherzustellen, soll in dieser ein Abwasserkanal verlegt werden, der im Norden an den in der Trompeterstraße verlaufenden Kanal, und im Süden an den in der Niedernhausener Straße liegenden angeschlossen werden soll.

4.4.4 Alter Mühlgraben

Südlich der Planstraße Nr. 3227 und der Mühlradgasse verläuft der ehemalige Mühlgraben, der zwar noch katastermäßig unter dieser Bezeichnung geführt wird, aber als wasserwirtschaftliche Fläche nach dem Hess. Wassergesetz nicht festgesetzt ist. Dieser ehemalige Graben wird jetzt als Weg genutzt.

Das von der Trompeterstraße kommende Wasser wird z. Z. noch durch einen vorhandenen Regenauslaß in den alten Mühlgraben abgeführt.

Im Zuge der Neuverlegung von Straßenkanälen, wobei die Gebiete Steilgasse und der obere Teil der Trompeterstraße angehängt werden sollen, ist beabsichtigt, diesen Regenauslaß zu beseitigen.

Im Wege der Bodenordnung kann die Fläche den Anliegern zugeteilt werden.

4.4.5 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

4.5.1 Private Grünfläche - kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B -

Die Hangfläche südlich der Trompeterstraße und eine kleine Fläche an der Niedernhausener Straße im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes werden bereits als Gärten genutzt.

Diese Flächen werden zusammen mit den aus dem Bebauungsplanentwurf ersichtlichen Erweiterungsflächen als private Grünfläche - kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B - festgesetzt.

Die Festsetzungen von Dauerkleingärten sind im Hinblick auf die Lage zum angrenzenden Wald und dem südlich gelegenen Taleinschnitt zum Rambach, für die Erhaltung des Landschaftsbildes und die Freizeitgestaltung der Rambacher Bevölkerung notwendig.

4.6 Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 BBauG)

4.6.1 Wald

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist vorgesehen, eine Fläche für die Forstwirtschaft - Wald -, die den Abschluß des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Waldgebietes bildet, festzusetzen.

Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung der Waldfläche wurde in dieser Form erst möglich, nachdem der Hess. Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten der Umwandlung der z. Z. noch bestehenden Waldfläche östlich der Planstraße Nr. 3227 in einer Breite von ca. 40 m in "Private Grünfläche - klein -

gärtnerische Dauernutzung", zugestimmt hat.

Als Ersatz für die zu rodende Fläche soll eine nach dem Hess. Forstgesetz erforderliche Ausgleichsfläche ausgewiesen werden, von der die Grundstücke westlich des Flurstückes 110 der Flur 2 betroffen sind. Auch hierfür liegt die Zustimmung des Hess. Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten vor, allerdings nur unter der Voraussetzung, daß die Neuaufforstung dieser Flächen verwirklicht wird.

Die Pflegepflicht und die Aufforstung der forstwirtschaftlichen Flächen soll vom städt. Amt für Landwirtschaft und Forsten erfüllt werden.

4.7 Landschaftsschutz (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Vor dem Wald" liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet, das in der "Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" näher bezeichnet und in der Landschaftsschutzkarte als Teil dieser Verordnung kenntlich gemacht ist.

Eine formale Änderung der Landschaftsschutzverordnung ist für den Bereich dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die Verordnung aus eigenem Recht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurücktritt sobald dieser Rechtskraft erlangt hat. Vorab der Rechtskraft ist die künftige Landschaftsschutzgrenze an der Geltungsbereichsgrenze dargestellt.

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

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes "Vor dem Wald" hat die Stadtverordnetenversammlung am 10. Juni 1976 Nr. 328 eine Baulandumlegung gem. § 46 (1) BBauG angeordnet.

Die Eigentumsverhältnisse sind im Eigentümerverzeichnis zusammengestellt.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) voraussichtlich entstehen

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Die überschlägig ermittelten Kosten sind folgende:

Verkehrsanlagen und Kanalisation

6.1 Grunderwerb

6.1.1 Beseitigung des Wohnhauses Trompeterstraße 16

Grunderwerb, Aufbauten, Abbruchkosten u.a. ca. 200.000,--DM

Für Straßen 130.000,-- DM

davon 10% Stadtanteil

13.000,--DM

für Wege und Gräben

4.500,--DM

217.500,--DM

6.2 Kosten für den Straßenbau

Anliegerstraßen und Wege = 300.000 DM
davon Stadtanteil 10 % = 30.000,-- DM
=====

6.3 Kosten der Entwässerungsanlagen

Kanalbau
(Finanzierung aus dem Beitragshaushalt) = 83.000,-- DM
=====

6.4 Kosten für Waldaufforstung

Aufforstungskosten mit nachfolgenden
Pflegekosten ca. 1.000,-- DM
=====

Die für die Stadt entstehenden Kosten berechnen sich
demnach überschlägig wie folgt:

Grunderwerb =	217.500,-- DM
Kosten für den Straßenbau =	30.000,-- DM
Entwässerung (aus dem Beitragshaushalt)	83.000,-- DM
Aufforstungskosten mit Pflegekosten =	1.000,-- DM

Gesamtkosten ca.	331.500,-- DM =====

7. Kosten, die durch die Erschließung für die Versorgung mit Gas,
Wasser und Strom entstehen

(nach Angaben der Stadtwerke Wiesbaden AG)

7.1 Stromversorgung

Versorgungskabel und Verteiler (Niederspannungskabel) ca.	25.000,-- DM
Hausanschlüsse ca.	20.000,-- DM

	45.000,-- DM =====

7.2 Wasser- und Gasversorgung

Versorgungsleitungen ca.	120.000,-- DM
Hausanschlüsse ca.	43.000,-- DM

	163.000,-- DM =====

Die für die Versorgung entstehenden Gesamtkosten berechnen sich
demnach überschlägig wie folgt:

Stromversorgung =	45.000,-- DM
Wasser- und Gasversorgung =	163.000,-- DM

Gesamtkosten:	208.000,-- DM =====

8. Statistische Angaben

8.1 Wohneinheiten

geplant in Einzelhäusern 26 WE
bzw. Doppelhäusern =====

8.2 Einwohner

zu erwarten ca.: 80 E
=====

9. Textteil

Der Bebauungsplan enthält einen Textteil, der sich in textliche Festsetzungen und Hinweise gliedert.

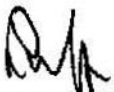
10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und dem Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

Im Auftrage



Luft
Vermessungsdirektor