

### Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Am Gänsberg" in Wiesbaden-Rambach

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

Süd- und Westgrenze des Grundstückes Flur 27, Flurstück 2735 in der Gemarkung Rambach, Süd- und Westgrenze des Grundstückes Flur 28, Flurstück 2897, Südseite des Grundstückes Flur 28, Flurstück 2895 bis Ostseite des Grundstückes Flur 28, Flurstück 2919/2, Ost-, Südwest- und Westgrenze des Grundstückes Flur 28, Flurstück 2919/2, Westgrenze des Grundstückes Flur 28, Flurstück 2919/3, Südostgrenze des Grundstückes Flur 28, Flurstück 2935/1, Westseite der Grundstücke Flur 28, Flurstück 2935/1 und 2934/2, Südost- und Südwestgrenze des Grundstückes Flur 28, Flurstück 3381/1, Südwestgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück 219/1, in deren Verlängerung die Ostpreußenstraße (Grundstück Flur 2, Flurstück 1764/1) kreuzend, Nordwest- und Nordostgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück 1764/1, nordöstliche Grenze des Grundstückes Flur 4, Flurstück 331/16 (Straße "Am Gänsberg") bis zur Nordgrenze des Grundstückes Flur 4, Flurstück 316/2, dieser Grenze in östlicher Richtung folgend, Nordostgrenze der Grundstücke Flur 4, Flurstücke 316/2, 11/320, 321/2, Nordwest- und Nordostgrenze des Hausgrundstückes Flur 4, Flurstück 323/7, Nordostgrenze der Hausgrundstücke der Flur 4, Flurstück 327/1 (Am Gänsberg 7), Flurstück 331/17 (Am Gänsberg 9), Flurstück 334/2 (Am Gänsberg 11), Flurstück 335/13 (Am Gänsberg 13), Flurstück 335/14 (Am Gänsberg 15), Flurstücke 335/15 und 335/46 (Am Gänsberg 17), Flurstück 335/16 (Am Gänsberg 19), Flurstücke 339/2 und 340/2 (Am Gänsberg 21), Nordostgrenze der Grundstücke Flur 4, Flurstücke 341, 342 und 343, Nordwestgrenze Flur 4, Flurstück 343, Nordgrenze der Grundstücke Flur 4, Flurstücke 344, 345, 346, 19/347, 349 und 350, bis zur Westgrenze des Grundstückes Flur 26, Flurstück 2720, West- und Nordgrenze dieses Grundstückes, Nordwest- und Nordostgrenze des Grundstückes Flur 26, Flurstück 2726, Nordwest-, Nord- und Ostgrenze des Grundstückes Flur 27, Flurstück 2735.

#### 2. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend.

Festsetzungen werden insbesondere für die Erweiterung des bestehenden Baugebietes als Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser erforderlich. Diese Erweiterungsflächen können mit vertretbarem finanziellen Aufwand erschlossen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß sich der einzelne Bauinteressent über die auf ihn zukommende Erschließungsbelastung bei dem jeweiligen Versorgungs- und Erschließungsträger Information für seine Objektplanung einholen sollte.

Die Erschließungsstraße für die Erweiterung wird an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Die sonstigen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen werden durch die Neuausweisung dieser Bauflächen nicht übermäßig belastet.

In Verbindung mit der Neuausweisung der Baugebiete ergibt sich die Möglichkeit, die angrenzenden südlichen Flächen als öffentliche Grünflächen festzusetzen. Die Festsetzung der öffentlichen Nutzung wird einmal dadurch notwendig, da in diesen Flächen überörtliche und örtliche Versorgungsleitungen untergebracht werden müssen und zum anderen das Gemeinschaftsspielbedürfnis der Kinder, die aus den Baugebieten kommen, gestillt werden soll.

Die Aufstellung des Vorentwurfes zu diesem Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 10. Juni 1976 Nr. 326 beschlossen.

Die Veröffentlichung über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Gänsberg" in Wiesbaden-Rambach gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 des Bundesbaugesetzes erfolgte am 15. Juli 1976 in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger.

### 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich nicht aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln.

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 Preußischen Fluchtliniengesetz

Rambach 1901/1

Rambach 1901/4

Rambach 1910/5

3.2.2 Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz  
von 1960 (BBauG)

Rambach 1963/1

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

Wegen des feuchten und teilweise nicht sehr tragfähigen Baugrundes sind für jedes einzelne Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen erforderlich.

4.1 Bauland

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

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6

2-geschossige (II), offene Bauweise (o)  
maximale Traufhöhe 6,50 m

4.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO 1977)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6

3-geschossige (III), offene Bauweise (o)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6

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

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG  
und § 23 BauNVO 1977)

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

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

4.3.1 Straßen

Der bereits bestehende Straßenabschnitt "Am Gänsberg" (44) ist von der Einmündung Ostpreußenstraße (966) bis zum derzeitigen Wendehammer, der in der Mitte des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, bereits ausgebaut.

Darüber hinaus soll die Straße "Am Gänsberg" in südöstlicher Richtung verlängert werden und in einem Wendeplatz enden.

Geplante Ausbaubreite: 9,50 m (Bürgersteig 1,5 m/  
Fahrbahn 6,5 m/ Bürgersteig 1,5 m)

Durch die geplante Weiterführung der Straße "Am Gänsberg" wird auch ein Umbau des derzeitigen Wendehammers aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich. Die verbleibende nördliche Gehwegaufweitung des derzeitigen Wendehammers muß jedoch wegen des bestehenden Straßenkanals als öffentliche Straßenfläche bestehen bleiben.

#### 4.3.2 Erschließungswege

Der im Bebauungsplan Rambach 1963/1 festgesetzte, aber noch nicht ausgebaute Treppenweg, der östlich an das Hausgrundstück "Am Gänsberg 16a" angrenzt, wird aufgehoben.

Auf dem vorhandenen Wegegrundstück Flur 4, Flurstück 335/5 wird für die Stromversorgung in einer Breite von 2,0 m ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG festgesetzt.

Vom Wendeplatz der verlängerten Straße "Am Gänsberg" ist ein Erschließungsweg zu dem südlich des Baugebietes verlaufenden Anlageweg vorgesehen. Gleichzeitig soll dieser Erschließungsweg als Kanal- und Leitungsweg festgesetzt werden. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, um über diese Trasse die für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes "Am Gänsberg" notwendigen Gas- und Wasserversorgungsleitungen sowie den Abwasserkanal verlegen zu können. Dieses Ver- und Entsorgungssystem schließt an das der Straße "Am Burgacker" an. Der nördlich liegende Teil des Weges erschließt ein Wohngrundstück, der obere Teil wird als Treppenweg ausgestaltet.

Ausbaubreite im unteren Teil: 6,0 m

Ausbaubreite im oberen Teil: 3,0 m

Parallel zu dem Erschließungsweg wird eine 3,0 m breite Fläche festgesetzt, die mit Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG belastet ist.

Als Verbindungsweg zwischen den im Osten und im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden öffentlichen Grünflächen wird ein Anlageweg (Wanderweg) festgesetzt, dessen Lage am Südrand des Baugebietes durch eine vorhandene Gas-Hochdruck-Leitung bereits vorgegeben ist.

Ausbaubreite: 3,0 m

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll an der Stelle, an der die Straße "Am Gänsberg" zur Ostpreußenstraße hin abknickt, ein Wegeteil als Wirtschaftsweg (Kur- und Wanderweg) festgesetzt werden. Dieser Wegeteil dient einerseits als Wirtschaftsweg für die im Südwesten des Geltungsbereiches angrenzenden Gärten, andererseits ist er ein Teil einer Kur- und Wanderwegeverbindung zwischen Rambach-Sonnenberg und Wiesbaden.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, im Bereich der "Öffentlichen Grünfläche - Grünanlage - Spiel- und Ruheplatz" sind mehrere Anlagewege vorgesehen, die im Bebauungsplanentwurf topographisch dargestellt sind.

#### 4.3.3 Wirtschaftswege

Zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen zweigt vom Wendepunkt der Straße "Am Gänsberg" ein in nordöstlicher Richtung verlaufender Wirtschaftsweg ab.

Ausbaubreite: 0,3 m

Ein weiterer Wirtschaftsweg, der bereits vorhanden ist, wird zwischen den Häusern Am Gänsberg 11 und 13 festgesetzt.

Ausbaubreite: 3,0 m

#### Ruhender Verkehr

##### Private Parkplätze

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung nachzuweisen.

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

#### 4.4 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr.12 u.14 BBauG 1976)

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG.

##### 4.4.1 Gas- und Wasserversorgung

Parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine bereits verlegte Gas-Hochdruck-Leitung. Gemäß § 9 (1) Ziff. 24 BBauG soll beiderseits der vorhandenen Leitung ein Schutzstreifen von je 4,0 m Breite festgesetzt werden. In diesem Bereich ist eine Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern unzulässig.

Von dem geplanten Wendehammer der Straße "Am Gänsberg" bis zur Straße "Am Burgacker" ist die Verlegung von Gas- und Wasserversorgungsleitungen geplant, um die Leitungsendstränge in den beiden genannten Straßen miteinander zu verbinden und so Versorgungsringe herzustellen. Aus diesem Grunde müssen die im Bebauungsplan vorgesehenen Kanal- und Leitungsrechte bzw. der Wanderweg so breit ausgewiesen werden, daß die Verlegung der beiden Leitungen möglich ist.

Die für diese Versorgungsanlagen erforderlichen Grundstücke und Leitungstrassen werden im Bebauungsplanentwurf durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

##### 4.4.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. An der Straßeneinmündung der Straße "Am Gänsberg" in die Ostpreußenstraße ist eine Transformatorstation bereits vorhanden. Diese Fläche wird als "Baugrundstück für Versorgungsanlagen" gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BBauG festgesetzt.

Zur Verlegung eines Mittelspannungskabels, das an einem 20-KV Hochführungsmast anschließen soll, wird die Festsetzung eines Leitungsrechtes in einer Breite von 2,0 m, östlich des Hausgrundstückes "Am Gänsberg 16a" erforderlich.

##### 4.4.3 Abwasserbeseitigung

Ein vorhandener Anliegerkanal befindet sich in der ausgebauten Straße "Am Gänsberg". Dieser mündet in den in der Ostpreußenstraße liegenden Hauptsammler ein.

Beide Kanäle sind z. Z. schon durch das bei starkem Regen anfallende Oberflächenwasser voll ausgelastet.

Um das nach Osten hin anschließende geplante Baugebiet hinreichend zu entsorgen, ist vorgesehen, den bestehenden Abwasserkanal mit dem Entsorgungssystem der Straße "Am Burgacker" zu verbinden. Hierfür wird deshalb parallel zu dem Treppenweg ein 3,0 m breites Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtgemeinde Wiesbaden festgesetzt.

#### 4.4.3.1 Rückhalteanlage

Das zusätzlich aus dem Neubaugebiet zu erwartende Niederschlagswasser kann nur abgeleitet werden, wenn ein Teil des Zuflusses aus dem oberen Hang durch eine Rückhalteanlage zeitweilig aufgefangen werden kann.

Es ist beabsichtigt diese Rückhalteanlage in Form eines Teiches auszubauen, der u. a. eine landschaftsgestaltende Funktion erfüllen soll.

#### 4.4.4 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt.

### 4.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

#### 4.5.1 Grünanlage, Kinderspiel- und Ruheplatz (§ 127 (2) Ziffer 3 u. 4 BBauG)

Südlich des Hausgrundstückes Flur 3, Flurstück 2918/2 (Am Gänsberg 2) soll der Kinderspielplatz in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche ausgebaut werden. Dieser ist zur Erschließung innerhalb der Baugebiete notwendig, damit das Gemeinschaftsspielbedürfnis der Kinder, die in den Baugebieten wohnen, ausreichend befriedigt werden kann.

Die Grundstücksfläche befindet sich im städt. Eigentum.

#### 4.5.2 Grünanlage, Spiel- und Ruheplatz

Im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes zwischen Neubaugebiet "Am Gänsberg" und der Straße "Am Burgacker" wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Lediglich die beiden bereits östlich vorhandenen Plateaus sollen als Spiel- und Ruheplätze künftig genutzt werden. Westlich davon ist durch Sperrung einer natürlichen Senke ein Teich vorgesehen, der bei stark zulaufendem Oberflächenwasser die Funktion einer Regenrückhalteanlage wahrnehmen soll. Das zeitweilig angestaute Wasser soll dann weiter in die geplante Kanalisation abgeleitet werden.

Beim Ausbau sollen Eingriffe in die Landschaft weitestgehend vermieden werden; der vorhandene Bewuchs von Bäumen und Sträuchern soll möglichst erhalten bleiben.

Als Verbindungsweg zwischen den beiden unter Ziffer 4.5.1 und 4.5.2 beschriebenen Grünflächen wird ein Anlagenweg (Wanderweg) festgesetzt, dessen Lage am Südrand des Baugebietes durch eine vorhandene Gas-Hochdruck-Leitung bereits vorgegeben ist.

#### 4.6 Landschaftsschutz (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "Am Gänsberg" liegt teilweise in dem Gebiet, das in der "Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" näher bezeichnet und in der Landschaftsschutzkarte kenntlichgemacht ist.

Gem. § 9 Abs. 6 BBauG ist die Landschaftsschutzgrenze in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen worden.

Es ist beabsichtigt, die Landschaftsschutzgrenze an den Rand des geplanten Baugebietes zu verlegen, was eine Änderung der "Landschaftsschutzverordnung" zur Folge hätte.

Die geplanten Änderungen sind im Bebauungsplanentwurf entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

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

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes "Am Gänsberg" ist eine Baulandumlegung gem. § 46 (1) BBauG angeordnet worden.

Die Eigentumsverhältnisse können aus dem Eigentümerverzeichnis entnommen werden.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) voraussichtlich entstehen  
(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Die überschlägig ermittelten Kosten sind folgende:

6.1 Verkehrsanlagen und Kanalisation

6.1.1 Grunderwerb

(Nach Angaben des Liegenschaftsamtes)

Straßen und Wege = (ca. 1900 m <sup>2</sup> x 100)	190.000,--	DM
Stadtanteil 10% =	19.000,--	DM

6.1.2 Kosten für Straßenbau

(Nach Angaben des Amtes für  
Verkehrswesen)

Anliegerstraße und Er- schließungsweg =	190.000,--	DM
Tiefendrainagen bei un- günstigem Untergrund =	50.000,--	DM
Stadtanteil 10% =	24.000,--	DM
Umbau des bisherigen Wendeplatzes ca.	10.000,--	DM
Stadtanteil 100%	10.000,--	DM

6.1.3 Kosten der Entwässerungsanlagen

Kanal und Rückhalteanlage (schlechter Untergrund berück- sichtigt) =	160.000,--	DM
Finanzierung durch den Beitragshaushalt	160.000,--	DM

6.2 Grünflächen

6.2.1 Öffentliche Grünanlage

Kinderspiel- und Ruheplatz südwestlich des Hauses Am Gänsberg 2		
Gelände in städt. Besitz		
Ausbaukosten =	18.000,--	DM
Stadtanteil 10% von 18.000,-- DM =	2.000,--	DM

6.2.2 Öffentliche Grünanlage

Spiel- und Ruheplatz zwischen  
Straße "Am Burgacker" und  
Neubaugebiet

Gelände in städt. Besitz

Ausbaukosten = 24.000,-- DM

Stadtanteil 100% = 24.000,-- DM

6.2.3 Öffentliche Grünanlage

Anlagenweg zwischen beiden öffentl.  
Grünflächen

Gelände in städt. Besitz

Ausbaukosten = 9.000,-- DM

Stadtanteil 100% = 9.000,-- DM

6.3 Kosten der Versorgung

(Nach Angaben der Stadtwerke Wiesbaden AG)

6.3.1 Stromversorgung

Trafostation u. Versorgungsleitungen  
einschl. Hausanschlüsse

85.000,-- DM

6.3.2 Wasserversorgung

Versorgungsleitungen  
Hausanschlüsse

65.000,-- DM

70.000,-- DM

135.000,-- DM

6.3.3 Gasversorgung

Versorgungsleitungen  
Hausanschlüsse

65.000,-- DM

20.000,-- DM

85.000,-- DM

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten geplant:

in Einzelhäuser 34 WE

7.2 Einwohner

zu erwarten ca. 100 E

8. Textteil

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen, über die Art der baulichen Nutzung und über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

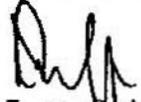
9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 19.02.1965)

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 Auftrage



L u t  
Vermessungsdirektor



Anlage:

Eigentümergeverzeichnis