B e g r ü n d u n g

für das Gebiet

(siehe Anlagen)

zum Bebauungsplan im W.-Raubach, östlich der Waldstraße in den Distrikten "Schlinggraben" und "Auf dem Gartenberg".

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab die Notwendigkeit, Baugrundstücke für den Eigenheimbau bereit zu stellen.

Den vorgelegten Bebauungsplan liegt im wesentlichen der Entwurf des Planungsamtes vom 5. 11. 1962 zugrunde, den der Magistrat durch Beschluß vom 7. 1. 1963 Nr. 52 zugestimmt hat und für den die Aufstellung gem. § 2 (1) des BBAuG vom 23. 6. 1960 durch die Stadtverordnetenversammlung am 24. 1. 1963 Nr. 13 beschlossen wurde.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBAuG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgendes:

Südwest-, Nordwest- und Nordostgrenze der Baugrundstücke "Straße der Republik" Nr. 34 und 36, Nordwestseite der "Straße der Republik", Nordwestgrenze des Flurstücks Flur 21, Nr. 76/1963, Nordostgrenze der Flurstücke Nr. 76/1963 bis 1960, Südgrenze des Flurstücks Nr. 1960, Ostgrenze der Flurstücke Nr. 1959/1 bis 1951, 1923, 1924 und deren Verlängerung durch die Flurstücke Nr. 1919 und 1918, Nordgrenze des Flurstücks Nr. 1915/1 und deren Verlängerung bis zur Niedernhäuser Straße, Südostseite der Niedernhäuser Straße, Südseite der Untergasse, Westseite der Platter Straße und West- bzw. Südseite der Waldstraße.

III. Anweisungen bestehender Bauleitpläne

a) Anweisungen des vorbereitenden Bauleitplanes

Im Flächennutzungsplan und im Generalbebauungsplan, die am 16. 4. 1951 nach dem Hess. Aufbaugesetz (BAG) rechtswirksam wurden, ist das Planungsgebiet teils als Wohngebiet, teils als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Außerdem ist nach den Bestimmungen des Naturschutzgesetzes vom 26. 6. 1955 der nördliche Teil des Planungsbereiches zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

b) Anweisungen der verbindlichen Bauleitpläne

Im Baugebietsplan, der ebenfalls seit 16. 4. 1951 nach dem Hess. Aufbaugesetz rechtsverbindlich ist bzw. durch eine Bauleitplan-Änderung am 17. 8. 1957 rechtswirksam abgeändert wurde, ist das Gelände wie folgt ausgewiesen:

1. Der rund 30 m tiefe Geländestreifen nördlich der Untergasse zwischen Niedernhausener Straße und Mühlgasse, der rund 20 m tiefe Geländestreifen nordöstlich der Untergasse zwischen Mühlgasse und Waldstraße sowie der 15 m tiefe Geländestreifen östlich der Waldstraße von Haus-Nr. 2 bis 5 als:

"Allgemeines Wohngebiet" mit 2-geschossiger offener Bauweise Bauklasse C

2. Die Hausgrundstücke Waldstraße Nr. 7 bis 15, "Straße der Republik" Nr. 29 bis 33 sowie die westliche Hälfte des Flurstücks Nr. 239/4400 als:

"Reines Wohngebiet" mit 2-geschossiger offener Bauweise Bauklasse C

3. Das restliche, nördlich bzw. östlich anschließende, innerhalb des Planungsbereiches liegende Gelände liegt im Außenbereich.

Außerdem sind aus früherer Zeit die Fluchtlinienpläne 1929/1 für die Waldstraße vorhanden.
u. 1930/1 " " " " Str. der Republik

e) Änderung der bestehenden Bauvorschriften

Die Aufhebung bzw. Änderung der alten Ausweisungen soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach dem Bauß erfolgen. Danach werden in das Baugebiet einbezogen

1. Das Gelände nördlich des bestehenden "Allgemeinen Wohngebietes" an der Untergasse und der unteren Waldstraße und der östliche Teil des Flurstücks Nr. 239/4400.

Das im Wohngebiet gelegene bzw. in das Wohngebiet einbezogene Gelände soll aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden.

IV. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes (§ 9 Bauß)

Die Darstellungen haben den Zweck, gemeinsam mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes das nach dem Vorentwurf bestimmte Planungsziel sowohl in städtebaulicher als auch in architektonischer Hinsicht zu erläutern und eine Richtlinie für die Durchführung zu geben.

1. Das Baugrund (§ 9 Abs. 1)

- a) "Allgemeines Wohngebiet" nördlich der Untergasse und der unteren Waldstraße mit einer

Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,25 bzw. 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ)	= 0,5 bzw. 0,6
Geschoßzahl	= 2

b) "Reines Wohngebiet" östlich der oberen Waldstraße und an der "Straße der Republik" mit einer

Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ)	=	0,6
Geschoßzahl	=	2

Einzelheiten sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die 2-geschossige Bauweise ist im Bebauungsplan so gesichert, daß auch von der talseitigen Gebädefront nicht mehr als zwei Geschosse über dem Gelände sichtbar werden.

2. Grünfläche und Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern
(§ 9 Abs. 1, Ziff. 8 und 15)

Das Flurstück Nr. 4400/5 an der Südseite der "Straße der Republik" wird zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes als Grünfläche ausgewiesen. Die im Plan eingetragene Nische steht unter Naturschutz.

3. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1, Ziff. 10)

Das in das Wohngebiet neu einbezogene Gelände wird aus der landwirtschaftlichen Fläche herausgenommen.

Die Grenzen zwischen dem Wohngebiet und der landwirtschaftlichen Fläche ist gleichzeitig die neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 3)

Das Gelände wird erschlossen durch eine in Nord-Südrichtung verlaufende Straße, die von der "Straße der Republik" bei Punkt B beginnt und in einem Wendehammer (B-E) endet. Die Straße erhält eine Breite von 8,50 m. Der Ausbau ist mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und beiderseits 1,50 m breiten Gehwegen vorgesehen.

Da das Gelände z.Zt. nur bis zu der Höhe 250 m über NN mit Wasser versorgt werden kann, ist beabsichtigt, die Straße mit Wendehammer nur innerhalb des Baugebietes endgültig auszubauen, während der Ausbau für den Anschluß an die "Straße der Republik" nur provisorisch vorgesehen ist. Der endgültige Ausbau für die letztere Teilstrecke erfolgt jedoch nach Lösung des Wasserversorgungsproblems.

Die Verbindung vom Wendehammer (B-E) zur Waldstraße erfolgt durch einen 5,0 m breiten Weg.

5. Kfz.-Stellplätze

Die für den privaten Bedarf erforderlichen Garagen und Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

V. Kanalisation und Versorgung

a) Kanalisation

Der Anschluss an das Kanalsnetz bedingt zunächst den Ausbau des Straßenkanales in der Untergasse und teilweise Platter Straße, der im Zuge der im Gange befindlichen Kanalisierung von W.-Rambach durchgeführt wird. Mit der Herstellung dieses Kanales ist bis 1964 zu rechnen.

b) Versorgung

Bezüglich der Versorgung mit Wasser, Gas und Strom bestehen nach Angabe der Stadtwerke keine Bedenken, wenn die Bebauung die Höhenlinie 250 m über NN nicht überschreitet. Die Kosten für die Erweiterung der Hauptleitung wurden am 19.4.1962 von den Stadtwerken mit 44 000 DM angegeben.

VI. Sonstige Angaben

1. Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

umfasst insgesamt	4,13 ha	=	100 %
<i>davon sind:</i>			
a) Bauland (neu)	0,59 ha	=	14,3 %
bereits bebaut	1,23 ha	=	29,8 %
b) Grünfläche	0,04 ha	=	1,0 %
c) <u>Verkehrsflächen</u>			
vorhandene Straßen	0,49 ha	=	11,9 %
neue Straßen	0,24 ha	=	5,7 %
d) Ackerflächen	1,54 ha	=	37,3 %

2. Bebauung und Einwohner

Im Bereich des Bebauungsplanes entstehen 11 Familienheime mit etwa 22 Wohnarbeiten und etwa 70 Einwohnern.

3. Grundlagen

Von dem Neubaugelände in Größe von 0,59 ha gehören die Flurstücke Nr. 240/4400, 7/2630 o teilw., 2630 und 1920 in einer Größe von 2760 qm, das sind etwa 46,8 % der Stadtgemeinde Wiesbaden. Der Rest ist Privateigentum. Unter Umständen wird die Durchführung eines Umlageverfahrens erforderlich.

VII. Kosten, die der Stadt voraussichtlich durch die städtebauliche Maßnahme entstehen (§ 9 Abs. 6)

Die überschlägig ermittelten Kosten belaufen sich nach den heutigen Preisen:

a) Straßenbau

Für die Freilegung und den Ausbau der neuen Straßen auf etwa 119 000,-DM

Hiervon sind von der Stadt zu tragen:

1. Die Kosten für die Freilegung und den provisorischen Ausbau der außerhalb des Baugebietes liegenden Anschlußstrecke zur "Straße der Republik" mit etwa 34 500 DM
2. 10 % der Ausbaukosten für die innerhalb des Baugebietes liegende Straßenstrecke nach § 129 (1) BBAuG mit etwa 8 500 DM

Der Rest von etwa 76.000 DM wird von den Bauinteressenten als Anliegerbeiträge übernommen.

b) Kanalbau

1. Für die Herstellung der Kanäle innerhalb des Baugebietes auf etwa 53 000,-DM
von diesen Kosten gehen als Kanalanschlußgebühren wieder ein etwa 20 000,-DM
so daß von der Stadt zu tragen sind etwa 33 000 DM
2. Für den Bau des Kanals der Vorstrecke in der Untergasse u. teilw. Platter Straße der im Zuge der im Gange befindlichen Kanalisierung von W.-Rambach durchgeführt wird, betragen die Kosten etwa 58 000,-DM
Von diesen Kosten gehen später als Kanalanschlußgebühren ein etwa 24 000,-DM
sodas von der Stadt zu tragen sind 34 000 DM
Insgesamt von der Stadt zu übernehmen etwa 110 000 DM

c) Grünfläche

Das Gelände der bereits vorhandenen Grünfläche an der "Straße der Republik" ist bereits Eigentum der Stadt. Die jährlichen Unterhaltungskosten belaufen sich auf etwa 750,00 DM.

VIII. Zeichnerische Darstellung und Durchführung des Verfahrens

Die verbindlichen Festsetzungen und die Darstellungen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich und durch eine Zeichenerklärung erläutert.

Die Abmessungen der Gebäudegrundrisse sowie die Querprofile (innere Aufteilung) der Straßen sind im Plan als nachrichtliche Eintragungen gestrichelt dargestellt. Über die Höhenlage der Straßen gibt der Profilplan Auskunft.

Für das Gebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Vorentwurf für diesen Plan ist bereits vorhanden. Da das Verfahren zur Änderung dieses Planes noch einige Zeit in Anspruch nimmt, soll mit Rücksicht auf die Dringlichkeit der Erschließung des Baugebietes von den im Entwurf gegebenen Ausnahmen nach § 2 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 Gebrauch gemacht und die Festlegungen durch den Bebauungsplan getroffen werden.

Simon
Stadtbaumeister