

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Hackenbaum" in
Wiesbaden-Kloppenheim

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

Nordwest- und Nordostgrenze des "Alten Friedhofs" in der Gemarkung Kloppenheim, Flur 35, Flurstück Nr. 537; Westseite des Wirtschaftsweges in der Flur 35, Flurstück Nr. 553 bis zur Verlängerung der Nordostgrenze des Grundstückes in der Flur 35, Flurstück Nr. 586/535, da den Wirtschaftsweg in nordöstlicher Richtung überquerend; Nordostgrenze und Teilstück der Südostgrenze des Grundstückes in der Flur 35, Flurstück Nr. 586/535; Nordostgrenze und Teilstück der Südostgrenze des Grundstückes in der Flur 35, Flurstück Nr. 534; Nordostgrenze und Teilstück der Südostgrenze des Grundstückes in der Flur 35, Flurstück 533. Nordostgrenzen der Grundstücke in der Flur 35, Flurstücke Nr. 532, 531, 530, 529, 528 und 526; Nordostgrenze, Teilstück der Nordwestgrenze und Nordostgrenze des Grundstückes in der Flur 35, Flurstück Nr. 525; Nordostgrenzen der Grundstücke in der Flur 35, Flurstücke Nr. 524, 520, 519, 518 und 517; in Verlängerung dieser Grenzen den Wirtschaftsweg in der Flur 34, Flurstück Nr. 102 überquerend; Südostseite des Wirtschaftsweges in der Flur 34, Flurstück Nr. 102; in Verlängerung dieser Grenze die Straße "Kirschberg" in der Flur 34, Flurstück Nr. 99/1 überquerend; Teilstück der Südwestseite der Straße "Kirschberg" in der Flur 34, Flurstück 99/1; Südwest- und Südostseite der "Ernst-Göbel-Straße" in der Flur 35, Flurstück Nr. 541/5, bis zur Verlängerung der Südwestgrenze des Hausgrundstückes in der Flur 35, Flurstück Nr. 55/3; da die "Ernst-Göbel-Straße" überquerend; Südwestgrenzen der Grundstücke in der Flur 35, Flurstück Nr. 55/3, 539/2, 45/2, 44/2 und 43/2. Südwest- und Westseite des Erschließungsweges in der Flur 35, Flurstück Nr. 538/2 bis zur Südwestgrenze des Grundstückes in der Flur 35, Flurstück Nr. 29; Südwestgrenzen der Grundstücke in der Flur 35, Flurstücke Nr. 29, 28, 27, 26, 25/1, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17 und 16, in Verlängerung dieser Grenzen die Wegegrundstücke in der Flur 35, Flurstück Nr. 564/2 und in der Flur 36, Flurstück Nr. 185 überquerend; Südwestseite des Wirtschaftsweges in der Flur 36, Flurstück Nr. 189 bis zur Verlängerung der Nordwestgrenze des Grundstückes in der Flur 36, Flurstück Nr. 126; da den Wirtschaftsweg überquerend; Nordwestgrenze des Grundstückes in der Flur 36, Flurstück Nr. 126; in Verlängerung dieser Grenze den

Erschließungsweg in der Flur 36, Flurstück Nr. 185 überquerend; Northwest- und Nordostseite des Wirtschaftsweges in der Flur 35, Flurstück Nr. 544 bis zur Northwestgrenze des Grundstücks in der Flur 35, Flurstück Nr. 132; Nordwestgrenze des Grundstücks in der Flur 35, Flurstück Nr. 132; in Verlängerung dieser Grenze den Wirtschaftsweg in der Flur 35, Flurstück Nr. 546 überquerend; Teilstück der Nordostseite des Wirtschaftsweges in der Flur 35, Flurstück Nr. 546 bis zur Verlängerung der Südostgrenze des Grundstückes in der Flur 35, Flurstück Nr. 125; da den Wirtschaftsweg überquerend; Südost- und Nordostgrenze des Grundstückes in der Flur 35, Flurstück Nr. 125; Nordostgrenzen der Grundstücke in der Flur 35, Flurstücke Nr. 124, 123, 122 und 121; Nordostgrenze des Wirtschaftsweges in der Flur 35, Flurstück Nr. 545 bis zur Northwestgrenze des "Alten Friedhofes".

2. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Es werden nördlich der Heßlocher Straße Festsetzungen getroffen für die Erschließung von Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhäusern für ca. 60 Wohneinheiten (WE). Desweiteren wird der alte Friedhof als "Öffentliche Grünfläche - Park" ausgewiesen und es werden am Nordrand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes "Private Grünflächen - kleingärtnerische Dauernutzung" festgesetzt.

Die städtischen Körperschaften haben mit Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 20.03.1980 Nr. 136 und vom 18.02.1982 Nr. 56 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes eingeleitet.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht in allen Fällen aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden zu entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungsplan)

Entlang der Heßlocher Straße und der Ernst-Göbel-Straße bestehen teilweise Festsetzungen aus den Fluchtlinienplänen
"Kloppenheim 1902/1"
"Kloppenheim 1930/1"
"Kloppenheim 1933/2";

ebenso bestehen Festsetzungen für die Ernst-Göbel-Straße und die Planstraße 3250 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Kloppenheim West - Kloppenheim 1982/1".

Diese Festsetzungen werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hackenbaum" übernommen oder abgeändert und neu festgesetzt. Die früheren Festsetzungen entfallen damit.

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

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Die "Allgemeinen Wohngebiete" dienen vorwiegend dem Wohnen.

Für das neu ausgewiesene Bauland entlang der Planstraßen ist eine allgemeine Wohnbebauung entsprechend den Festsetzungen vorgesehen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da die neu geschaffenen Baugebiete ausschließlich der Wohnbebauung dienen sollen.

4.1.2 Dorfgebiete (MD) (§ 5 BauNVO)

Die "Dorfgebiete" dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen.

Zur Erhaltung des dörflichen Charakters mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ist das betreffende Grundstück als Dorfgebiet ausgewiesen.

4.1.3 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

Die "Mischgebiete" dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die vorhandenen Gegebenheiten erfordern die Festsetzung von MI in dem bereits bebauten Bereich.

4.1.4 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 12 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kfz.

Zum Schutze der ziergärtnerischen Gestaltung der Vorgärten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Je Grundstück kann die Errichtung eines Kfz-Stellplatzes von max. 15,0 m² Grundfläche zugelassen werden, wenn das Abstellen von Fahrzeugen in zumutbarer Entfernung vom Grundstück nicht möglich ist. Der Stellplatz ist unmittelbar an der Grundstückszufahrt anzulegen.

4.1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Es können Nebenanlagen, deren Notwendigkeit jetzt noch nicht übersehen werden kann, in den Baugebieten zugelassen werden, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienen, insoweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen (Versorgungsflächen) festgesetzt sind. Als solche Nebenanlagen können u.a. angesehen werden: Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen (s. Textteil Ziff. A 5).

4.1.6 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 u. 17 BauNVO)

Für die Baugebiete dieses Bebauungsplanes werden als zulässiges Maß der baulichen Nutzung Werte festgesetzt, die die Höchstwerte des § 17 Abs. 1, Spalten 3 und 4 für Allgemeine Wohngebiete unterschreiten. Damit wird eine zu kompakte Bebauung dieser Gebiete vermieden und eine ausreichende Begrünung der Baugebiete ermöglicht.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt. Um der vorhandenen Dorfbebauung die Neubebauung anzupassen, werden 2 Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt, die sich im Baugebiet nordöstlich der Planstraße 3248 wegen des dort vorhandenen hängigen Geländes sogar auf 1 Vollgeschoß reduziert.

Es wird eine größtmögliche Einfügung in die Landschaft und eine Abrundung des gesamten Ortsbildes angestrebt.

4.1.7 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zur Auflockerung des Ortsrandbildes wird in den Baugebieten die offene Bauweise (o) festgesetzt. Es ist nur eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

4.1.8 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Durch die Eintragung der Baugrenzen in den Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Grenze muß von Gebäuden sowie von Gebäudeteilen eingehalten werden.

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

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

4.2.1 Erschließungsstraßen

Das Teilstück der Ernst-Göbel-Straße (0357), das innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, soll den Verkehr aus den Neubaugebieten aufnehmen. Es ist noch nicht vollständig ausgebaut.

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

Das Neubaugebiet nordwestlich der Ernst-Göbel-Straße soll durch die Planstraße 3248, die eine Verbindung zwischen der Ernst-Göbel-Straße und der Heßlocher Straße nordwestlich des Hausgrundstückes Heßlocher Straße Nr. 38 herstellt, erschlossen werden. Die Erschließung des Teils zwischen der vorhandenen Bebauung an der Heßlocher Straße und der Bebauung entlang der Planstraße 3248 soll durch eine Stichstraße

(Planstraße 3289) mit Wendehammer erfolgen. Der Feldweg zwischen "Ernst-Göbel-Straße" und "Kirschberg" soll, zur baulichen Erschließung der nord-östlich angrenzenden Grundstücke, als Straße (Planstraße 3250) ausgebaut werden.

(3248) geplante Ausbaubreite 9,5 m (Bürgersteig 1,5 m
Fahrbahn 6,5 m
Bürgersteig 1,5 m)

(3250) geplante Ausbaubreite 9,5 m (Bürgersteig 1,5 m
Fahrbahn 6,5 m
Bürgersteig 1,5 m)

(3289) geplante Ausbaubreite 6,5 m
mit Wendehammer

4.2.2 Öffentliche Wege

Der vorhandene Weg zwischen Heßlocher Straße und dem Wendehammer der Planstraße 3289 soll als Erschließungsweg festgesetzt werden. Dadurch soll zum einen eine Verbindung zwischen Neubaugebiet und dem alten Ortskern hergestellt und zum anderen eine günstige Zuwegung zur Bushaltestelle und Grundschule geschaffen werden.

Der vorhandene Weg am Westrand des Bebauungsplanes wird, da er zwei Kanäle und einen Betonmast für eine Freileitung aufnehmen muß, ebenfalls als Erschließungsweg ausgewiesen.

Die anderen vorhandenen Wege am Ostrand, am Nordrand und am Westrand des Bebauungsplanes und am alten Friedhof, dienen als Wirtschaftswege der Zufahrt zu den öffentlichen und privaten Grünflächen und anderem bewirtschafteten Grabeland.

4.2.3 Privatwege

Nördlich der Planstraße 3248 können Baugrundstücke entstehen, die durch Privatwege, die von der Anliegern anteilig übernommen werden sollen, erschlossen werden. Zur Sicherung der Ansprüche der Anlieger werden diese Parzellen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

4.2.4 Ruhender Verkehr - Private Parkplätze

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

4.2.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die geplanten Neubaugebiete liegen innerhalb des zulässigen Einzugsbereiches der Bushaltestelle der ESWE an der Heßlocher Straße.

4.2.6 Höhenlage der Verkehrsflächen

Durch Höhenangaben innerhalb der Straßenflächen wird die Höhenlage der anbaufähigen, öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die Höhenlage der Planstraßen kann aus dem beige-fügten Profilplan entnommen werden.

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 u. 14 BBauG)

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

4.3.1 Wasserversorgung

Die im Bebauungsplan vorgesehene nördliche Bebauungsgrenze ist gleichzeitig auch als Grenze der Versorgungsmöglichkeit des Baugebietes mit Wasser anzusehen. Die Wasserversorgung der angrenzend geplanten privaten Grünflächen - kleingärtnerische Dauernutzung ist wegen der Höhenlage nur bedingt möglich.

4.3.2 Gasversorgung

kann durch die ESWE sichergestellt werden.

4.3.3 Elektrizitätsversorgung

ist durch die ESWE sichergestellt.

Nördlich des Hausgrundstückes Heßlocher Straße Nr. 38 an der Planstraße 3248 ist eine Fläche für eine Trafostation zur Versorgung der Neubaugebiete ausgewiesen.

Die am alten Friedhof beginnende und das Neubaugebiet in nordwestlicher Richtung überquerende 20 KV-Freileitung wird durch ein 20 KV-Kabel ersetzt. Dieses Kabel folgt der Planstraße 3248 bis zum nordwestlichen Ende des Baugebietes, wo es über einen 20 KV-Mast wieder mit der 20 KV-Freileitung verbunden wird.

4.3.4 Abwasserbeseitigung

Straßenkanäle sind schon vorhanden in der Ernst-Göbel-Straße ab der Straße Am Pfarrgarten und in der Planstraße 3250. Hier wird, da der bereits verlegte Kanal über zukünftiges Bauland führt, ein

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wiesbaden eingetragen.

Der geplante Kanal in der Planstraße 3248 soll in der Heßlocher Straße angeschlossen werden. Der geplante Kanal in der Planstraße 3289 wird über den Erschließungsweg ebenfalls in der Heßlocher Straße angeschlossen.

Ein Kanal ist geplant von der Westecke des alten Friedhofes bis zum Straßenkanal der Ernst-Göbel-Straße. Dieser Kanal soll das Wasser aus dem Abfanggraben auf dem Wirtschaftsweg übernehmen, der das Oberflächenwasser des Hanges nordöstlich der Planstraße 3248 vor dem Baugebiet auffängt.

Neben den Straßenkanälen wird das anfallende Oberflächenwasser des ca. 50 ha großen Außengebietes im Nordwesten des Baugebietes durch einen Kanal unter dem Erschließungsweg und der Planstraße 3248 in den Wäschbach abgeleitet.

4.3.5 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

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

4.4.1 Öffentliche Grünfläche Park und Grünanlage (Alter Friedhof)

Der alte Friedhof an der Planstraße 3250 wird nicht mehr belegt. Durch die Ausweisung als Park und Grünanlage steht nun der Bevölkerung eine erholbare Fläche mit großen, schattigen Bäumen, Sträuchern und Anlagewegen zur Verfügung.

4.4.2 Private Grünflächen Kleingärtnerische Dauernutzung Gartentyp B

Im Bereich nordöstlich der Bebauung an der Planstraße 3250 werden Grundstücksrestflächen festgesetzt zur "kleingärtnerischen Dauernutzung". Diese Ausweisung erfolgt in Anlehnung an ein nördlich anschließendes Gebiet gleicher Nutzung, für das ein Landschafts-Bebauungsplan aufgestellt werden muß. (Wasserversorgung siehe Ziffer 4.3.1).

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

Die Neubaugebiete schließen mit ihren Südseiten an die vorhandene Bebauung an. Die Nord-, West- und Nordostseiten sollen, wegen der besseren Einfügung in das Landschaftsbild, zum Außenbereich hin begrünt werden. Deshalb

wird entlang des neuen Ortsrandes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Neubaugebietes um die Planstraße 3248 ein Geländestreifen mit Bindungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mit der Grünanlage "Alter Friedhof" und den festgesetzten privaten Gärten nordöstlich der Planstraße 3250 ist so ein einordnender Übergang von der Wohnbebauung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen.

4.6 Landschaftsschutz (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Ein großer Teil des Planungsbereiches liegt z. Zt. noch im Landschaftsschutzgebiet. Die Entlassung der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gebiete, die der Landschaftsschutz VO unterstehen, aus dem Landschaftsschutzgebiet ist beantragt.

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

Das Neubaugebiet befindet sich überwiegend in Privateigentum. Für den Planungsbereich ist ein Umlegungsverfahren erforderlich. Die Anordnung dieses Verfahrens (§ 46 BBauG) wird zu gegebener Zeit vom Vermessungsamt - Umlegungsstelle veranlaßt.

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

Die überschlägig ermittelten Kosten sind folgende:

6.1 Äußere Erschließung

6.1.1 Kanalisation

Regenwasserkanal für Ableitung des Außengebietes (Vermögenshaushalt)	=	250.000,-- DM
Kosten für den Abfanggraben im Wirtschaftsweg	=	8.000,-- DM

6.2 Innere Erschließung

6.2.1 Kosten für Grunderwerb Straßen und Wege	=	900.000,-- DM
Stadtanteil 10 %	=	90.000,-- DM

6.2.2 Kosten für den Straßen- und Wegeausbau	=	900.000,-- DM
Stadtanteil 10 %	=	90.000,-- DM

6.2.3 Kosten für Wirtschaftswege
geringfügiger Ausbau im Anschluß an die Erschließungsstraßen in 6.2.2 enthalten. Bei den anderen Wirtschaftsweegen ist Ausbau nicht erforderlich.

6.2.4 <u>Kosten für den Kanalbau</u> (Gebührenhaushalt)	=	330.000,-- DM
--	---	---------------

6.3 Kosten für Grünflächen

(Nach Angaben der Fachämter)

Grünanlage (alter Friedhof)

keine Ausbaurkosten.

Die für die Stadt entstehenden überschlägig ermittelten Gesamtkosten berechnen sich wie folgt:

- Grunderwerb (6.2.1)	rd.	90.000,-- DM
- Straßen und Wege (6.2.2+6.2.3)	rd.	90.000,-- DM
- Kanal (Äußere Erschließung) (6.1)	rd.	258.000,-- DM
- Gesamtkosten	rd.	438.000,-- DM

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten geplant

Einzel- und Doppelhäuser ca. 60 WE

7.2 Einwohner

zu erwarten ca. 180 WE

8. Textliche Festsetzungen und Hinweise

8.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG mit Regelungen über:

- ... Art und Maß der baulichen Nutzung (siehe Begründung Ziff. 4.1.1);
- ... Private Grünfläche - kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B (siehe Begründung Ziff. 4.4.2);
- ... Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe Begründung Ziff. 4.5)

sowie auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan. Sie enthalten Regelungen über:

- ... die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen;
- ... Einfriedungen;
- ... Stellplätze für Abfallbehälter;
- ... Anteil der Begrünungsflächen;

und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

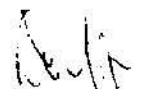
8.2 Als Hinweis wurde die Meldung von Bodendenkmälern aufgenommen.

9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

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


Luft

Vermessungsdirektor