

## B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Stiegel" in Wiesbaden-Kloppenheim

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

Nordostseite des Feldweges in der Gemarkung Kloppenheim Flur 9, Flurstück Nr. 26, in Verlängerung dieser Grenze in östlicher Richtung, rechtwinklig den Feldweg Flur 9, Flurstück Nr. 60 überquerend, Südostseite des Wegegrundstückes Flur 9, Flurstück Nr. 60, in Verlängerung dieser Grenze in südlicher Richtung die Stiegelstraße Flur 18, Flurstück Nr. 88 und das Wegegrundstück Flur 18, Flurstück Nr. 87 überquerend, Südseite des Wegegrundstückes Flur 18, Flurstück Nr. 87, in Verlängerung der Südwestgrenze des Wegegrundstückes Flur 18, Flurstück Nr. 615/1 in südöstlicher Richtung den Mühlweg Flur 18, Flurstück Nr. 86 überquerend, Südwestgrenzen der Wegegrundstücke Flur 18, Flurstück Nr. 615/1, 616/1, 617/1, 618/1, 619/1 und 620/1, Südgrenzen der Wegegrundstücke Flur 18, Flurstück Nr. 622/2, 624/1, 625/1, 888/1, 633/1, 634/1, 635/1, 636/1, 637/1, 638/1 und 889/1, Süd- und Nordwestgrenze des Grundstückes Flur 18, Flurstück Nr. 881/1 bis zur Südwestgrenze des Grundstückes Flur 18, Flurstück Nr. 757, Südwestgrenzen der Grundstücke Flur 18, Flurstück Nr. 757, 758, 759, 760, 764/1, 765/2, 770/5, 772/2, 772/1 und 773 in Verlängerung dieser Grenzen in nordwestlicher Richtung den Wirtschaftsweg Flur 18, Flurstück Nr. 884 und Flur 33, Flurstück Nr. 133 überquerend, Nordwestseite des Wegegrundstückes Flur 33, Flurstück Nr. 133, Nordwest-, West- und Südwestseite des Wegegrundstückes Flur 9, Flurstück Nr. 252, Nordwestgrenze des Wegegrundstückes Flur 9, Flurstück Nr. 252, Nordwestgrenze des Grundstückes Flur 9, Flurstück Nr. 25, Nordwestgrenze des Wegegrundstückes Flur 9, Flurstück Nr. 26.

### 2. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Der Bebauungsplan "Stiegel" trifft Festsetzungen zur Erschließung eines Wohnbaugebietes mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern parallel zur Stiegelstraße. Es werden ca. 29 neue Bauplätze ausgewiesen.

Die städtischen Körperschaften haben mit Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 08.02.1979 Nr. 50 und vom 09.10.1980 Nr. 562 die Aufstellung des 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

Für die westliche Hälfte der Stiegelstraße im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen Festsetzungen des Fluchtlinienplanes "Kloppenheim 1903/2". Diese Festsetzungen werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Stiegel" 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In Anlehnung an die Bebauung entlang der Stiegelstraße und durch die Nachbarschaft des alten Dorfkernes im Westen empfiehlt es sich, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes WA (Allgemeines Wohngebiet) festzusetzen.

Das Neubaugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

##### 4.1.2 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.

Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 04.01.1979, Anhang Ziff. 1.2, müssen wegen der geringen Breite der Erschließungsanlage (Planstraße 3281) angehalten werden.

#### 4.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Durch die Festsetzung der Baugebiete wird die Ausnahmevorschrift des Absatzes 2 Bestandteil des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 1 BBauG. Danach können Nebenanlagen in den Baugebieten zugelassen werden, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwassern dienen, insoweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen (Versorgungsflächen) festgesetzt sind.

So können im Bebauungsplan auf den Baugrundstücken die o.g. Nebenanlagen, deren Notwendigkeit jetzt noch nicht übersehen werden kann, errichtet werden. Als solche Nebenanlagen können u.a. angesehen werden: Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen.

#### 4.1.4 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)

Für die Baugebiete dieses Bebauungsplanes werden als zulässiges Maß der baulichen Nutzung Werte festgesetzt, die die Höchstwerte des § 17 Abs. 1, Spalte 3 und 4 für Allgemeine Wohngebiete unterschreiten.

Damit wird eine zu kompakte Bebauung dieser Gebiete vermieden und eine ausreichende Begrünung der Baugebiete ermöglicht.

Die Traufhöhe der Gebäude ist nur bis max. 6,5 m über Gelände zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt. Um der vorhandenen Dorfbebauung die Neubebauung anzupassen, werden nur 2 Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt.

#### 4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. In den Baugebieten ist nur die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern  $\triangle_{ED}$  zulässig.

Ausgenommen ist die nordwestliche Ecke des Bebauungsplanes. Hier ist eine Hausgruppe, bestehend aus drei aneinanderhängenden Einzelhäusern, vorgesehen und entsprechend wird "nur Hausgruppen zulässig"  $\triangle_H$  festgesetzt.

#### 4.1.6 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 Gebäuderichtungen müssen hierbei beachtet werden.

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

### 4.2.1 Klassifizierte Straße

Die Stiegelstraße (K 658) verbindet Kloppenheim mit Igstadt.

Ausbaubreiten: Im Bereich der Hausgrundstücke Nr. 11 und Nr. 13

9,5 m	(Bürgersteig	1,0 m
	Fahrbahn	6,5 m
	Bürgersteig	2,0 m).

Im Bereich der Hausgrundstücke Nr. 13 - Nr. 29

10,5 m	(Bürgersteig	2,0 m
	Fahrbahn	6,5 m
	Bürgersteig	2,0 m).

Ein geringer Ausbau ist noch erforderlich. Zwischen Stiegelstraße und dem südlich darunter parallel verlaufenden Wirtschaftsweg - Wanderweg sind noch Flächen mit "Straßenbegleitgrün" anzulegen.

### 4.2.2 Erschließungsstraße

Die Planstraße (3281) soll das Neubaugebiet nördlich der Stiegelstraße erschließen. Sie soll den Charakter einer Dorfstraße erhalten und nur dem Anliegerverkehr dienen.

Geplante Ausbaubreite	6,5 m,
im Bereich des Wendehammers	18,0 m.

### 4.2.3 Öffentliche Wege

4.2.3.1 Es ist ein Erschließungsweg (Fußweg) zwischen den Hausgrundstücken Nr. 9 und Nr. 11 Stiegelstraße und dem Wendehammer der Planstraße 3281 vorgesehen. Er soll den jetzt noch vorhandenen Weg zwischen den Hausgrundstücken Nr. 11 und Nr. 13 Stiegelstraße teilweise ersetzen und nur begehbar für die Bewohner des Neubaugebietes eine akzeptable Verbindung zum Dorfkern bilden.

Geplante Ausbaubreite:

am Wendehammer	2,5 m
nördlich der Stiegelstraße	2,0 m.

4.2.3.2 Die Wirtschaftswege - Wanderwege südlich der

Stiegelstraße und nördlich des Erschließungs-  
weges dienen als Zufahrts- oder Zugehwege zu  
öffentlichen und privaten Grünflächen und  
anderem bewirtschafteten Grabeland.

Sie sind teilweise ausgebaut.

4.2.3.3 Die Feldwege am Ost- und Nordostrand des  
Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes  
dienen der Erschließung der landwirtschaft-  
lich genutzten Flächen von Kloppenheim.

Sie sind teilweise ausgebaut.

#### 4.2.4 Privatweg

Die Baugrundstücke für die Hausgruppe am Nordwest-  
rand des Bebauungsplanes werden durch einen Fußweg  
erschlossen, der von den Anliegern anteilig über-  
nommen werden soll.

Zur Sicherung der Ansprüche der Anlieger wird diese  
Parzelle mit einem Geh- und Leitungsrecht belegt.

#### 4.2.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Entfernung des Planungsbereiches zur nächsten  
Bushaltestelle "Kloppenheim - Mitte" überschreitet  
zwar zum Teil das für die Erschließung vorgesehene  
Maß von 300 m Fußweg, die zu erwartende Einwohner-  
zahl des Neubaugebietes rechtfertigt jedoch keine  
Fahrwegänderung der Buslinie.

#### 4.2.6 Höhenlage der Verkehrsflächen

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

Die Höhenlage der Planstraße 3281 kann aus dem bei-  
gefügten Profilplan entnommen werden.

### 4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 12, 14 BBauG)

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

4.3.1 Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

4.3.2 Die Gasversorgung kann sichergestellt werden.

4.3.3 Die Elektrizitätsversorgung ist sichergestellt.

#### 4.3.4 Abwasserbeseitigung

Vorhanden sind schon Kanäle unter der Stiegelstraße und dem südlichen Wirtschaftsweg - Wanderweg. Vorgesehen ist noch ein Abwasserkanal in der Planstraße 3281 mit ca. 200 lfd.m und im Erschließungsweg entlang der Westseite des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Der letztgenannte Kanal wird notwendig, da im Bereich des geplanten Weges zur Zeit noch ein kleiner Bach das vorhandene Oberflächenwasser fortführt.

#### 4.3.5 Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

#### 4.4 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25 a u. b BBauG)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes schließt sich nur mit seiner Westseite an den bebauten Ortskern an und steht mit seinen anderen Seiten landwirtschaftlich genutzten Flächen gegenüber.

Entlang des neugeschaffenen Ortsrandes ist auf den unüberbaubaren Grundstücksflächen ein Geländestreifen mit Bindungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit wird das Neubaugebiet in die Landschaft eingeordnet und schützt gleichzeitig die Anwohner vor Lärm- und Staubbelästigungen durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Verkehr.

#### 4.5 Landschaftsschutz (§ 9 (6) BBauG)

Im südwestlich der Stiegelstraße gelegenen Teil des Bebauungsplanes erfolgt eine geringfügige Änderung des Landschaftsschutzgebietes. Einer formalen Änderung der "Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen der Landeshauptstadt Wiesbaden" bedarf es nicht, da die Verordnung aus eigenem Recht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zurücktritt, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.

Zum wirksameren Schutz der "Straßenbegleitgrünflächen" zwischen Stiegelstraße und Wirtschaftsweg - Wanderweg wurden diese Flächen im Landschaftsschutzgebiet belassen.

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

Die Eigentumsverhältnisse können dem Eigentümerverzeichnis entnommen werden. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes "Stiegel" hat die Stadtverordnetenversammlung am 09.10.1980 Nr. 562 eine Baulandumlegung gemäß § 46 (1) BBauG angeordnet.

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

Die überschlägig ermittelten Kosten sind folgende:

6.1 Verkehrsanlagen

6.1.1 Kosten für Grunderwerb  
(Straße, Weg)

ca. 110.000,-- DM  
Stadtanteil 10 % 11.000,-- DM

6.1.2 Kosten für den Ausbau der  
Verkehrsflächen

Planstraße 3281 180.000,-- DM  
Erschließungsweg 40.000,-- DM  
zusammen ca. 220.000,-- DM  
Stadtanteil 10 % 22.000,-- DM

6.2 Kanalisation

6.2.1 Kosten für Kanalbau in  
der Planstraße 3281

ca. 200 lfd.m 120.000,-- DM

6.2.2 Kosten für Kanalbau im Er-  
schließungsweg

ca. 100 lfd.m 30.000,-- DM

Die für die Stadt entstehenden  
überschlägigen Kosten für die Ver-  
kehrsanlagen und die Kanalisation  
betragen demnach insgesamt

183.000,-- DM  
=====

7. Kosten der Versorgung

(Nach Angaben der Stadtwerke Wiesbaden AG)

7.1 Stromversorgung

NS-Kabelverlegung 60.000,-- DM

Hausanschlußkosten  
(ca. 30 Neubau-Hausanschlüsse) 90.000,-- DM

150.000,-- DM  
=====

7.2 Wasserversorgung

Erschließungskosten	65.000,-- DM
Hausanschlußkosten (ca. 30 Neubau-Hausanschlüsse)	170.000,-- DM
	<u>235.000,-- DM</u> =====

7.3 Gasversorgung

(wenn dies gefordert wird)

Erschließungskosten	65.000,-- DM
Hausanschlußkosten (ca. 30 Neubau-Hausanschlüsse)	45.000,-- DM
	<u>110.000,-- DM</u> =====

Die für die Versorgung entstehenden überschlägigen Kosten betragen demnach 495.000,-- DM  
=====

8. Statistische Angaben

8.1 Wohneinheiten geplant (WE)

Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser 55 WE  
=====

8.2 Einwohner (E)

zu erwarten ca. 150 E  
=====

8.3 Anliegerkosten

Unter Berücksichtigung der Verzahnung der Alt- und Neubaugrundstücke kann nur eine überschlägige Ermittlung erfolgen.

Bei ca. 30 zu erwartenden Baugrundstücken im Neubauteil des Planungsgebietes werden die anteiligen Erschließungskosten je Grundstück etwa geschätzt auf

942.000,-- : 30 = ca. 31.400,-- DM  
=====

9. Textliche Festsetzungen und Hinweise

9.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG mit Regelungen über das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.

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 äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

9.2 Durch die Hinweise auf Fluglärm und bergbauliche Hohlräume werden Bauträger und Bauwillige auf die Gegebenheiten aufmerksam gemacht.

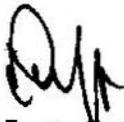
10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(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



L u f t  
Vermessungsdirektor