

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes 6. Änderung Klarenthal

"Werner-Hilpert-Straße" in Wiesbaden

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG i.d.Fassung vom 18.08.1976)

Nordostseite der Eisenbahnstrecke Limburg-Wiesbaden von der Goerdelerstraße bis zur Nordwestseite des Grundstücks Gemarkung Wiesbaden, Flur 11 Flurstück 183, Nordostseite der Flur 11 Flurstück 183, 184 entlang der Westgrenze, Südwest- sowie Südgrenze des Grundstücks Hermann-Brill-Straße 8, die Grundstücke Flur 11 Flurstücke 5/22, 166/2 südlich tangierend bis zum südlichen Grenzpunkt des Grundstücks Flur 11 Flurstück 166/7, hier in südöstliche Richtung abknickend, südliche Grenze des Hausgrundstücks Hermann-Brill-Straße 6, das Wegegrundstück Flur 11 Flurstück 168/4 überquerend, der Nordgrenze des Gehrnerweges in südwestlicher Richtung folgend, am Schnittpunkt der Verlängerung des Erschließungsweges Flur 169 Flurstück 53 mit der Nordgrenze des Gehrnerweges südlich abknickend, an der Westgrenze des Erschließungsweges Flur 169 Flurstück 53 entlang bis zur Nordgrenze des Grundstücks Flur 169 Flurstück 54, dort in westliche Richtung abknickend, an der Westgrenze des Grundstücks Flur 169 Flurstück 54 entlang bis zur Werner-Hilpert-Straße, der Kurveneinmündung folgend bis zur Graf-von-Galen-Straße, in südliche Richtung an der Westgrenze der Graf-von-Galen-Straße folgend bis zur Einmündung in die Goerdelerstraße, in südwestliche Richtung an der Nordwestseite der Goerdelerstraße entlang bis zur Eisenbahnlinie Limburg-Wiesbaden.

2. Allgemeines

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um

1. für die Reihenseite unmittelbar und parallel zur Eisenbahn Limburg-Wiesbaden (westlich der Werner-Hilpert-Straße) eine Bebauung mit flachgeneigten Dächern bis 30° zu ermöglichen,
2. durch Änderung der Festsetzung der nördlich der Werner-Hilpert-Straße gelegenen Grünanlage eine erschließungsbeitragsrechtliche Grundlage zu schaffen,

3. bei der Berechnung der Ausnutzungsziffern (GRZ und GFZ) eine Überschreitung zu vermeiden, indem die Berechnungsgrundlage (zulässige Grundfläche) neu festgesetzt wird.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21. Dezember 1977 Beschluß-Nr. 609 die Aufstellung des Bebauungsplanes 6. Änderung Klarenthal "Werner-Hilpert-Straße" in Wiesbaden beschlossen.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Bundesbaugesetz erfolgte in den Wiesbadener Tageszeitungen am 25. Januar 1978.

Die nach dem Bundesbaugesetz vom 18. August 1976 vorgeschriebene Bürgerbeteiligung ist abgeschlossen. Sie erfolgte in Form einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Stadtbezirkes Wiesbaden-Klarenthal am 25. Januar 1978, zu dem Tagesordnungspunkt "Bürgerfragestunde". Während dieser Bürgeranhörung ergaben sich keine neuen Änderungswünsche zu dem Bebauungsplanentwurf.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

3.1 vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 30. November 1970.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Die Festsetzungen des seit dem 10. Oktober 1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 4. Änderung "Wiesbaden-Klarenthal (Südteil)" sollen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt werden.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BBauG 1976)

4.1 Bauland

(Art und Maß der baulichen Nutzung) (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

4.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

4.1.1.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,35

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7

2geschossige (II), gruppenmäßige Bauweise (h) mit Flachdach

In den Gebieten mit gruppenmäßiger Bauweise (Reihenhäuser) ist talwärts eine Überschreitung der 2 Geschosse um 1 Geschoß nur dann zulässig, wenn es die Hanglage des Geländes

bedingt und das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet wird.

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind unter Ziffer 1.1 des Bebauungsplanes getroffen.

- 4.1.1.2 Für die Reihenhauszeile unmittelbar und parallel zur Eisenbahn Limburg-Wiesbaden (westlich der Werner-Hilpert-Straße) gelten folgende Festsetzungen:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,35

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7

2geschossige (II), gruppenmäßige Bauweise (h) mit flachgeneigtem Dach bis 30°.

Für diese Reihenhausgruppe gelten die Festsetzungen unter Ziffer 1.1 des textl. Teils des Bebauungsplanes nicht.

Mit der Neufestsetzung der Dachform (flachgeneigtes Dach bis 30°) der Reihenhausgruppe westlich der Werner-Hilpert-Straße soll ein harmonischer Übergang zur Dachlandschaft am Kohlheck geschaffen werden. Eine weitere Begründung für die Festsetzung eines Satteldaches ist die Entwicklung eines Reihenhauses mit besonderem Grundriß (Hangtyp), welcher bedingt ist durch die starke Hanglage und den felsigen Untergrund.

Allgemein sind in Gebieten mit gruppenmäßiger Bauweise (Reihenhäuser) (h) Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Hausgruppen über 50 m Länge zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Entsprechende textl. Festsetzungen sind im Bebauungsplan unter Ziffer 1.3 getroffen.

- 4.1.1.3 Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (§ 21 a BauNVO)

Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ ist als Grundlage die Berechnung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO erforderlich. Dieser sind Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen wie Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) mit ihren Einfahrten hinzuzurechnen.

Entsprechende textl. Festsetzungen sind unter Ziffer 2 des Textteiles des Bebauungsplanes getroffen.

4.1.2 Baugrundstück für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) Ziffer 12 BBauG)

4.1.2.1 Südlich der Werner-Hilpert-Straße ist für die Versorgung des Baugebietes ein Baugrundstück für Versorgungsanlagen für eine bereits vorhandene Trafo-Station festgesetzt worden.

4.1.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Ziffer 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Ziffer 22 BBauG)

Die Gemeinschaftsgaragen (GGa) bzw. -stellplätze (GSt) sind Gemeinschaftsanlagen, die zu den Baugrundstücken gem. § 21a BauNVO hinzugerechnet werden (siehe Ziffer 4.1.1.3 dieser Begründung). Entsprechende textl. Festsetzungen sind unter Ziffer 2 des Textteils zum Bebauungsplan getroffen.

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

4.3.1 Schienenverkehr

Die Westgrenze dieses Bebauungsplanes liegt an der Eisenbahnlinie Limburg-Wiesbaden.

Die Überlegungen der Bundesbahn sind noch nicht abgeschlossen, ob für die Wohnsiedlung und das westlich anschließende Gebiet ein Haltepunkt errichtet werden kann, da die Bahnlinie im Streckenbereich Wiesbaden-Bad Schwalbach evtl. aufgehoben werden soll.

4.3.2 Straßenverkehr

Straßen

Die Werner-Hilpert-Straße ist bereits vorhanden und in früheren Bebauungsplänen festgesetzt worden. Die Erschließungswege (Fußwege) entsprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "4. Änderung Klarenthal Südteil" in Wiesbaden 1971/7.

Der bereits im Bebauungsplan Wiesbaden 1971/7 festgesetzte Wanderweg von 3,0 m, der entlang der Fläche "Private Grünfläche - Dauerkleingärten - Gartentyp A" verläuft, entspricht voll dem vorgenannten Bebauungsplan.

Durch die zusätzliche Festsetzung "Wirtschaftsweg" ist die Nutzung des Weges lediglich erweitert worden.

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

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

Im Bereich südlich der Werner-Hilpert-Straße ist ein Baugrundstück für Versorgungsanlagen für eine bereits vorhandene Trafostation der Stadtwerke Wiesbaden AG bereits im früheren Bebauungsplan Wiesbaden 1971/7 festgesetzt (s.4.1.2.1 dieser Begründung).

Die weiteren Angaben über Gas-, Wasser-, Telefon- und Wärmeversorgung entsprechen den Angaben der Begründung zum Bebauungsplan 4. Änderung Klarenthal (Südteil).

4.4.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird zur Klarenthaler Straße hin entwässert. Die weiterführenden Kanäle sind vorhanden.

4.4.3 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das städtische Fuhr- und Reinigungsamt.

4.5 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) Ziffer 15 BBauG)

4.5.1 Öffentliche Grünflächen- Grünanlage

Nördlich der Werner-Hilpert-Straße ist im Bebauungsplan Wiesbaden 1971/7 zur Erschließung dieses Baugebietes eine "Grünfläche - Öffentliche Parkanlage" festgesetzt worden.

Die Festsetzung ist in "Grünfläche - Öffentliche Grünanlage" abgeändert worden, um der Stadt gemäß § 127 (2) Ziffer 3 BBauG i.d. Fassung 1976 die Möglichkeit zu geben, diese Grünfläche zusammen mit anderen öffentlichen Grünflächen beitragsrechtlich abrechnen zu können.

4.5.2 Öffentliche Grünfläche - Grünanlage mit Kinderspielplatz

Die Fläche wurde schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Wiesbaden 1971/7 als solche festgesetzt.

4.5.3 Private Grünfläche - Kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B -

Diese Dauerkleingärten wurden bereits im Bebauungsplan Wiesbaden 1971/7 als trennende Grünzone zwischen der Bahnlinie Wiesbaden-Limburg und der Wohnbebauung ausgewiesen. Entsprechende textl. Festsetzungen sind unter Ziffer 5 des Textteils des Bebauungsplanes getroffen.

In dieser Fläche werden Gemeinschaftsstellplätze für die Kraftfahrzeuge der Kleingärtner erneut festgesetzt.

Die Fläche für einen möglichen Haltepunkt des Schienenverkehrs der Bahnlinie Wiesbaden-Limburg ist an der Goerdelerstraße nachrichtlich eingetragen.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

4.6.1 Leitungsrecht

Um die Versorgung des Baugebietes mit Wasser sicherzustellen, sind zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG Leitungsrechte bzw. Leitungstreifen festgesetzt worden, die in der unter Ziffer 4.5.1 beschriebenen öffentlichen Grünfläche liegen. Ein weiteres Leitungsrecht belastet die Grundstücke Flur 169 Flurstücke Nr. 65, 66, 67.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Das Baulandumlegungsverfahren nach dem BBauG ist bereits durchgeführt.

Die Eigentumsverhältnisse können dem Eigentümerverzeichnis entnommen werden.

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

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in dem Gesamtplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1971/7 bereits enthalten war, entstehen der Stadt zusätzlich voraussichtlich keine Kosten. Die gesonderte Kostenaufstellung ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan "4. Änderung Klarenthal Südteil" erfolgt.

7. Textteil

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

Die textlichen Festsetzungen werden erforderlich für:

1. die Bestimmung einer abweichenden Bauweise (gruppenmäßige Bauweise (h)),
2. die Möglichkeit der Hinzurechnung der Stellplatz- und Garagenflächen mit ihren Einfahrten für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche,
3. die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen,
4. die Ausgestaltung der privaten Grünfläche.

Die textlichen Hinweise enthalten u.a. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen.

8. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes
(PlanzeichenVO 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 f t

Vermessungsdirektor



Anlage:

Eigentümerverzeichnis