

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Flur 1 - Sommerstraße"
in Wiesbaden-Medenbach

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

Gemarkung Medenbach, Flur 1, Flurstücke 115/1 und 115/2.

2. Allgemeines

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Flur 1 - Sommerstraße" setzt für das Flurstück 115/2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

Aufgrund der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ergibt sich jedoch nur eine nutzbare Grundflächenzahl von 0,28. Die im Bebauungsplan vorgesehene Höchstgrenze von 0,4 kann daher nicht ausgenutzt werden. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, soll eine weitere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, die die Errichtung einer baulichen Anlage ermöglicht. Da durch die neuen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan in einem Verfahren nach § 13 BBauG geändert werden.

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

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

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Aus dem Bebauungsplan "Flur 1 - Sommerstraße" wird die Festsetzung "Reines Wohngebiet" übernommen. Nach § 3 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 dienen die Reinen Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG,
§§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem Bebauungsplan "Flur 1 - Sommerstraße" übernommen.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4

Anzahl der Vollgeschosse I

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG,
§§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Nach § 22 Abs. 1 ist im Bebauungsplan, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen. Die Festsetzung "offene Bauweise" wird aus dem Bebauungsplan "Flur 1 - Sommerstraße" übernommen.

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

Das Hausgrundstück liegt unmittelbar an der Wildsachsener Straße. Die Erschließung des Grundstückes ist daher gewährleistet. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird keine Verkehrsfläche für die Wildsachsener Straße festgesetzt, weil sie von der Bebauungsplanänderung nicht berührt wird.

3.4 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 u. 14 BBauG)

3.4.1 Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität

Die Wasser-, Gas- u. Elektrizitätsversorgung ist sichergestellt.

3.4.2 Abwasserbeseitigung

Die erforderlichen Abwasserkanäle sind vorhanden.

3.4.3 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4. Bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

6. Textteil

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aus dem Bebauungsplan "Flur 1 - Sommerstraße" übernommen.

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 30.07.1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 9 Abs. 8 und 13 des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976.

BGB1. I S. 2256, ber. S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976, BGB1. S 3281 und durch Art. 1 Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979, BGB1. I S. 949.

Im Auftrag



P a c k

Vermessungsobererrat