

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lahnstraße" 1966/1 in Wiesbaden

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Gemarkung Wiesbaden, Flur 18., Flurstücke 91/2, 89/10 und 89/4.

2. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Lahnstraße" 1966/1 soll in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) geändert werden.

Es sollen lediglich die Baugrenzen neu festgesetzt werden.

3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lahnstraße" 1966/1

3.1 Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Lahnstraße" 1966/1 setzt für den unter Punkt 1 bezeichneten Geltungsbereich folgendes fest:

Allgemeines Wohngebiet	(WA)
Grundflächenzahl	(GRZ) = 0,35
Geschoßflächenzahl	(GFZ) = 0,7

3.2 Umfang der Änderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nur die Baugrenzen neu festgesetzt.

3.3 Gründe für die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Die damalige Festsetzung der Baugrenzen im B-Plan "Lahnstraße" 1966/1 für das Flurstück 91/2 resultierte aus dem möglichen Flächenbedarf für die baulichen Anlagen auf dem angrenzenden "Baugrundstück für den Gemeinbedarf".

Durch die weitere bauliche Nutzung des im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" liegenden Flurstücks 91/2 dürfte das "Baugrund-

stück für den Gemeinbedarf" jedoch nicht mehr beeinträchtigt werden.

Die jetzigen rechtsverbindlichen Festsetzungen (Baugrenzen) auf dem Flurstück 91/2 sind insofern nicht befriedigend, da die planungsrechtlichen Ausnutzungsmöglichkeiten eingeengt sind.

Mit der Verlegung der Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche wesentlich vergrößert.

Im Zuge des Änderungsverfahrens werden die Baugrenzen der vorhandenen Bebauung angepaßt.

Im rückwärtigen Teil des Flurstücks 89/4 wird keine Baugrenze festgesetzt.

3.4 Anwendung des § 13 BBauG (Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes)

Durch die beabsichtigte Änderung wird der Charakter des Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet) nicht beeinflusst, da die Art und das Maß der baulichen Nutzung beibehalten werden.

Somit dürften die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Änderung entspricht daher dem Tatbestand des § 13 Nr. 1 BBauG.

Der weitere Verfahrensgang wird durch die Vorschriften des § 13 BBauG bestimmt.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 BBauG) (1. Änderung "Lahnstraße" 1966/1)

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

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete(WA) (§4 BauNVO)

Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Lahnstraße" 1966/1 wird die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" übernommen.

Nach § 4 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 dienen die Allgemeinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Lahnstraße" 1966/1 übernommen:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,7

Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund des § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht festgesetzt.

4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Nach § 22 Abs. 1 ist im Bebauungsplan, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen.

Der geometrische Umfang der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen wird jedoch in Verbindung mit den Festsetzungen unter Punkt 4.1.2 und den Vorschriften der Hess. Bauordnung hinreichend festgelegt.

Eine Festsetzung der Bauweise ist deshalb nicht erforderlich.

4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)

Flächen für Stellplätze und Garagen werden nicht festgesetzt.

Es wird jedoch auf die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden verwiesen, die die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen regelt.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird durch die Georg-August-Straße und die Krusestraße erschlossen.

.5 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Zif. 12 und 14 BBauG)

4.5.1 Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität

Die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung ist sichergestellt.

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wiesbaden AG (ESWE)

4.5.2 Abwasserbeseitigung

Die erforderlichen Abwasserkanäle sind vorhanden.

4.5.3 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. 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.

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

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.

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

Im Auftrag



Luft
Vermessungsdirektor