

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hausener Straße" in Wiesbaden

1. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene städtebauliche Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Die bauliche und sonstige Nutzung soll daher durch einen Bebauungsplan nach dem BBauG festgesetzt werden.

Die städtischen Körperschaften haben mit dem Beschluß Nr. 262 der Stadtverordnetenversammlung vom 25. Juni 1974 die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet. Der Ortsbeirat hat dem Vorentwurf zum Bebauungsplan am 26.04.1974 zugestimmt.

2. Geltungsbereich

Nordseite der Eberbacher Straße, Nordseite des Flurstücks 270/18 der Flur 62, Ostseite und Südseite des Flurstücks 20/1 der Flur 62, Ostseite der Schlangenbader Straße, Südseite der Presberger Straße, Westseite der Holzstraße.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplanes vom 30.11.1970.

Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zusammenhängenden detaillierten Planungen ergeben sich einige Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorangestellt, weil der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

In diesem Gebiet besteht der Fluchtlinienplan WI 1955/5 nach dem Hessischen Aufbaugesetz.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Hausener Straße" werden in diesem Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz vorgenommen. Die Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entfallen.

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

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

GRZ = 0,25 Die allgemeinen Wohngebiete dienen
GFZ = 1,00 vorwiegend dem Wohnen.

4 Vollgeschosse in gruppenmäßiger Bauweise (h).
In der gruppenmäßigen Bauweise gemäß § 22 (4)
BauNVO sind Hausgruppen auch über 50 m Länge mit
seitlichem Grenzabstand (Bauwuch) zulässig.

4.2 Baugrundstück für Gemeinbedarf
(§ 9 (1) Ziff. 1f BBauG)

Kindertagesstätte

GRZ = 0,35

GFZ = 0,70

2 Vollgeschosse

4.3 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 3 BBauG)

4.3.1 Vorhandene Straßen:

Die Holzstraße,
Eberbacher Straße,
Schlangensbader Straße
Presberger Straße,

sind Erschließungsstraßen für das Baugebiet.

Die Hausener Straße wird aufgehoben, da sie künftig für die Erschließung nicht benötigt wird.

4.32 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung nachzuweisen. Hierfür ist u. a. die östlich der Schlangenbader Straße gelegene städt. Parzelle 20/1, auf der z. Z. eine Werkstatt mit Schuppen und Lagerfläche untergebracht ist, vorzusehen.

4.33 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgezeigt.

4.4 Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

4.41 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 5 BBauG)

4.411 Wasserversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Durch die Baumaßnahmen wird die Verlegung einer neuen Wasserversorgungsleitung in der Schlangenbader Straße zwischen Presberger und Eberbacher Straße erforderlich.

4.412 Gasversorgung

wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.413 Elektrizitätsversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Durch die Einbeziehung der Hausener Straße in die Baufläche werden Kabelverlegungen erforderlich.

4.42 Abwasserbeseitigung

Durch die Einbeziehung der Hausener Straße in die Baufläche und die Neubebauung des Gebietes, ist die Verlegung eines vorhandenen Sammelkanals erforderlich.

4.43 Müllbeseitigung

erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

4.44 Fernmeldeversorgung erfolgt durch das Fernmeldeamt Wiesbaden.

4.5 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)

Öffentliche Grünanlage mit Öffentlichem Kinderspielplatz (im Sinne des § 127 (2) BBauG) südlich der Eberbacher Straße.

Die öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz ist nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig. Den Kindern müssen innerhalb der verdichteten Bebauung wenigstens ausreichende Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

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

Die überschläglich ermittelten Kosten sind folgende:

5.1 Grunderwerbskosten einschließlich Freilegung 280.000

5.2 Verkehrsanlagen und Kanalisation

5.21 Kosten für den Straßenbau (Teilstrecke der Schlangenbader Str.) 25.000

5.22 Kosten für den Kanalumbau 75.000

Zusammen 100.000

5.3 Versorgungsanlagen

5.31 Wasserversorgungsleitung 40.000

5.32 Gasversorgungsleitung 75.000

5.33 Kabelverlegung 60.000

5.34 Entfernung der Straßenbeleuchtung in der aufzuhebenden Hausener Straße 3.200

Zusammen 178.200

5.4 Grünflächen

5.41 Kinderspielplatz 60.000

Die der Stadt entstehenden Kosten berechnen sich demnach überschläglich wie folgt:

Grunderwerbskosten (5.1)	280.000
Kosten für Verkehrsanlagen und Kanalisation (5.2)	100.000
Kosten für Versorgungsanlagen (5.3)	178.200
Kosten für Grünflächen (5.4)	60.000
	<hr/>
Kosten insgesamt ca.	618.200
	<hr/> <hr/>

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
 (§ 9 (6) BBauG)

Aus dem zu dem Bebauungsplanentwurf erstellten Eigentumsverzeichnis geht hervor, daß die Straßen- und ein Teil der Bauflächen in städt. Eigentum sind. Weitere Bauflächen sind in Gesellschafts- und Privateigentum.

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG sind nicht vorgesehen, sollten sie erforderlich werden, müßten sie im Bedarfsfalle durchgeführt werden.

Für den endgültigen Zuschnitt der Baugrundstücke werden Fortführungsmessungen durchgeführt.

7. Statistische Angaben: 80 geplante Wohneinheiten
 280 zu erwartende Einwohner

Im Auftrage

Kiehlmann
 Kiehlmann
 Vermessungsdirektor