

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Nerobergstraße"
in Wiesbaden

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG in der Neufassung
vom 18.08.1976)

Teilstrecke Nordostseite Nerobergstraße;
Nordwest- und Nordgrenze der Hausgrundstücke Neroberg-
straße 19 und 17 sowie Lanzstraße 18;
Teilstrecke Westseite Lanzstraße sowie
Süd- und Südwestgrenze der Hausgrundstücke Lanzstraße 18
und Nerobergstraße 17.

2. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne in diesem Bereich sind nicht
ausreichend, um die maßstäblichen und gestalterischen Er-
fordernisse in Bezug auf die Russische Kapelle und ihre
Umgebung zu sichern. Dies wird besonders begründet durch
die starke Zerstörungen der Gebäude Nerobergstraße 19 und
Lanzstraße 18, die nach § 18 in Verbindung mit den §§ 16
und 12 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes in das Denk-
malbuch eingetragen wurden.

Die städtischen Körperschaften haben mit folgenden Beschlüs-
sen die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet:

Magistratsbeschuß: 30. März 1976 Nr. 383

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung: 13. Mai 1976 Nr. 226

3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen
den Ausweisungen des am 30.11.70 genehmigten Flächen-
nutzungsplans.

3.2. Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungsplan)

3.2.1 Bebauungsplan nach dem BBauG "Nerotai-Dambachtal/Richard-Wagner-Straße" von 1976/1

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes werden durch den Bebauungsplan "Nerobergstraße" nicht geändert.

3.2.2 Fluchtlinienpläne nach dem preussischen Fluchtliniengesetz 1880/ 6 c Distrikt Grub und Thorberg 1884/26 a Distrikt Thorberg und Grub 1911/ 5 Fluchtlinienplan einer Straße im Prangeschen Grundstück an der Lanzstraße (Sichtlinie zur Russischen Kapelle)

Die Festsetzungen dieser Fluchtlinienpläne behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes. Die Fluchtlinien, die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

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

4.1. Bauland (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG)

4.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

4.1.1.1. 3-geschossige (III), offene Bauweise (o)
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,75

4.1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

4.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.1.4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 17 (1) BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl liegen innerhalb der höchstzulässigen Werte.

4.1.5 Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

4.1.5.1 Für die Gebäude Nerobergstraße 19 und Lanzstraße 18 werden die straßenseitig gelegenen Gebäudekanten durch Baulinien festgesetzt.

Städtebaulich ist diese Maßnahme wie folgt begründet:

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Gebäude sind Bestandteile der im Denkmalschutzbereich liegenden Gesamtanlage "Grub".

Die Gebäude Nerobergstraße 19 und Lanzstraße 18 sind im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Straßenbild zum einen, zum anderen im Hinblick auf die Bedeutung für die Gesamtanlage, vom Neroberg und der Griechischen Kapelle aus gesehen, geschützt. Entscheidend sind dabei die zur Straße hin gelegenen Fassaden, die durch diese Festsetzungen erhalten werden können.

4.1.5.2 Die rückwärtigen Baugrenzen entfallen, um evtl. Anbauten zu ermöglichen.

4.2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Ziffer 15 und 16 BBauG)

Der Schutz der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Gehölze gilt in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des diesen Bereich erfassenden Bebauungsplanes "Nerotai, Dambachtal, Richard-Wagner-Straße" in Wiesbaden.

4.3. Verkehrsfläche (§ 9 (1) Ziffer 3 BBauG)

4.3.1 Straßen

4.3.1.1 Erschließungsstraßen

Nerobergstraße
Lanzstraße

Die bereits vorhandenen Festsetzungen werden unverändert aus den in 3.2.2 genannten Fluchtlinienplänen übernommen.

4.3.2 Höhenlage

Die Höhenlage der bereits vorhandenen Verkehrsfläche ist an 4 Stellen angegeben.

4.4. Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 (1) Ziffer 5 und 7 BBauG)

4.4.1 Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG

4.4.2 Abwasserbeseitigung

Die Kanäle sind bereits vorhanden.
Die Lage ist aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich.

4.4.3 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das städtische Fuhr- und Reinigungsamt.

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

Aufgrund vorgegebener Eigentums- und Besitzverhältnisse sind im Bereich des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

Falls durch eine geplante Bebauung, die die geforderten Abstände der Hess. Bauordnung (HBO) berücksichtigen muß, sich eine andere Grenzziehung ergibt, müßte diese gegebenenfalls durch ein Grenzregelungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) durchgeführt werden, wenn zwischen den Grundstückseigentümern hierzu keine Einigung erzielt wird.

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beiliegenden Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

6. Kosten (§ 9 (6) BBauG)

Aufgrund der bereits gesicherten Erschließung entstehen der Stadt durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich keine Kosten.

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. S 2256).



Luft
Vermessungsobererrat