

# Bebauungsplan „Umgehung Dotzheim und Landgrabenschule“ in Wiesb.-Dotzheim,

für das Gebiet südlich einer Teilstrecke der Umgehungsstraße, der Rheintalstraße, der Wiesbadener Straße, der Bethelstraße, der Panoramastraße und der Bahnlinie Wiesbaden - Bad Schwalbach.

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BBauG - (BGBl. I S. 34) und der BauNutzungsverordnung vom 26. November 1968

## ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHNERVERORDNUNG VOM 19. JANUAR 1965 (BGBl. I S. 21)

<p><b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>WS Kleingewerbegebiet</p> <p>WR Reines Wohngebiet</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>WR/MAK Übergangsbauweise (9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)</p> <p>W/MAK Wohngebiet mit nicht mehr als 2 Wohnungen (9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)</p> <p>MD Dorfgebiet</p> <p>M1 Mischgebiet</p> <p>MK Kerngebiet</p> <p>GE Gewerbegebiet</p> <p>O1 Industriegebiet</p> <p>SW Wohnendortgebiet</p> <p>SO ZWICK Sondergebiet</p>	<p><b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>Zoll der Vollgeschoss (Z) Hochgeschoss z. B. III</p> <p>III Zwischend. z. B. III</p> <p>GRZ 0,3 Grundflächenzahl z. B. GRZ 0,3</p> <p>GRZ 0,6 Geschossflächenzahl z. B. GFZ 0,6</p> <p>BMZ 0,7 Bauweisezahl z. B. BMZ 0,7</p>	<p><b>3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGENZISSE</b></p> <p>O offene Bauweise</p> <p>g geschlossene Bauweise</p> <p>g gruppenmäßige Bauweise</p> <p>Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Nur Hausgruppen zulässig</p> <p>Bauweise</p> <p>Baugrenze</p>	<p><b>4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF</b></p> <p>Baugrundstück für den Gemeindebedarf mit Zweckbestimmung</p>	<p><b>5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERKONTINENTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFENTLICHEN HAUPTVERKEHRSLINIEN</b></p> <p>Autobahn oder autobahnähnliche Straßen</p> <p>Straßen überörtliche oder öffentliche Hauptverkehrsstraßen</p>	<p><b>6. VERKEHRSMITTEL</b></p> <p>Öffentliche Parkflächen</p> <p>Baumstreuflächen</p> <p>Strassenbegleitgrün</p>	<p><b>7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER RESTIERTUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFÄLLEN</b></p> <p>Baugrundstücke für Versorgsanlagen oder für die Verwertung von Abwasser oder festen Abfällen</p>	<p><b>8. RHÜHMUNG DER VERSORGSANLAGEN UND HAUPTFAHRTSVERLEHRSUNGEN</b></p> <p>Überörtliche Leitungen</p> <p>Unterörtliche Leitungen</p>	<p><b>9. GRÜNFLÄCHEN</b></p> <p>Grünflächen mit Zweckbestimmung</p>	<p><b>10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT</b></p> <p>Wasserschutzgebiet</p> <p>Überschwemmungsgebiet</p> <p>Wasserröhren, Heilwasser</p> <p>Flächen für Wasserröhren</p>	<p><b>11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRÄUMUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BOHRENKÖRPERN</b></p> <p>Flächen für Aufschüttungen</p> <p>Flächen für Abräumungen oder für die Gewinnung von Bodenschichten</p>	<p><b>12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT</b></p> <p>Flächen für die Landwirtschaft</p> <p>Flächen für die Forstwirtschaft</p>	<p><b>13. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN</b></p> <p>Flächen für Stellplätze</p> <p>Flächen für Gemeinschaftsflächen</p> <p>Flächen für Anlagen</p> <p>Flächen für Gemeinschaftsflächen</p> <p>Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen zu beplantende Flächen (9 Abs. 1, Ziff. II BBauG)</p> <p>Von der Bebauung freizuhalten Grundstücke</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Bebauungs- oder Abgrenzung des Bereichs der baul. Nutzung innerhalb eines Bauplatzes</p> <p>Von der Bebauung freizuhalten Grundstücke</p>	<p><b>14. KENNZEICHNUNGEN UND NÄCHERLICHE ÜBERNAHMEN FLÄCHEN, DIE DEN NATUR- ODER LANDSCHAFTSCHUTZ UNTERLIEGEN</b></p> <p>Naturschutzgebiet</p> <p>Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen</p>	<p><b>15. WEITERE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN</b></p> <p>Gemeinschaftsgrün</p> <p>Flughafen</p> <p>Landesplatz</p> <p>Verkehrsfläche</p> <p>Flughafen</p> <p>Landesplatz</p>	<p><b>16. HINWEISE</b></p> <p>Die diesem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen in früheren Plänen sind hiermit aufgehoben.</p> <p>In diesem Plan entfallene Wege, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, werden bei der Durchführung dieses Planes nicht angedeutet.</p> <p>Die Abgrenzung des Gebietes für die Umgehung der Rheintalstraße ist im Plan dargestellt. Die Umgehung der Rheintalstraße ist im Plan dargestellt. Die Umgehung der Rheintalstraße ist im Plan dargestellt.</p>
---	--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

**Bebauungsplan - Textteil**

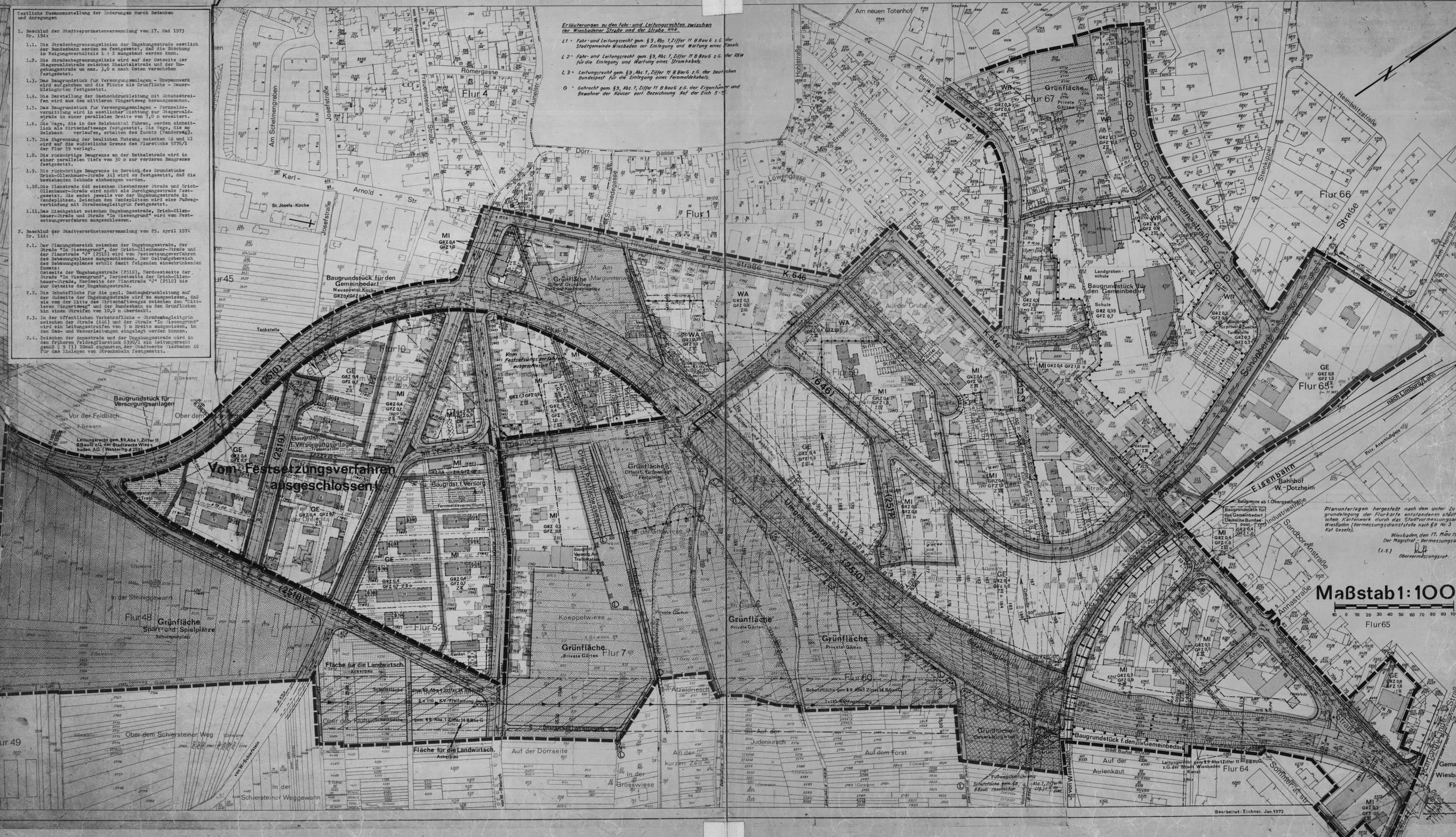
1. In dem Gebiet mit gruppenmäßiger Bauweise (g) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand 1) Bauweise als Hausgruppen oder Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 4 BauNR.

2. Zur Sicherung eines wirksamen Lärmschutzes wird auf dem im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen des Abstands von Häusern und Sträucher in dem Maße festgesetzt, daß je Typ ein Streifen und je 100 m ein Baum mit mindestens 5 cm Stamm Durchmesser gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen sind zu unterhalten sind.

3. Die mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17. März 1972 Nr. 33. aufgrund der geltenden Bestimmungen und Regelungen beschlossenen Festsetzungen sind entsprechend den Festsetzungen des § 12 BBauG in der Fassung vom 10. August 1972 bis 10. September 1972 öffentlich ausgetragen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden von der Auslegung der Festsetzungen in Kenntnis gesetzt. Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu mit Beschluß vom 6. 3. 1973 Nr. 380 Kenntnis genommen. Wiesbaden, den 11. September 1972. Der Magistrat. (L.S.) gez. Kriehmann, Vermessungsdirektor.

4. Die mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17. März 1972 Nr. 33. aufgrund der geltenden Bestimmungen und Regelungen beschlossenen Festsetzungen sind entsprechend den Festsetzungen des § 12 BBauG in der Fassung vom 10. August 1972 bis 10. September 1972 öffentlich ausgetragen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden von der Auslegung der Festsetzungen in Kenntnis gesetzt. Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu mit Beschluß vom 6. 3. 1973 Nr. 380 Kenntnis genommen. Wiesbaden, den 11. September 1972. Der Magistrat. (L.S.) gez. Kriehmann, Vermessungsdirektor.

5. Die mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17. März 1972 Nr. 33. aufgrund der geltenden Bestimmungen und Regelungen beschlossenen Festsetzungen sind entsprechend den Festsetzungen des § 12 BBauG in der Fassung vom 10. August 1972 bis 10. September 1972 öffentlich ausgetragen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden von der Auslegung der Festsetzungen in Kenntnis gesetzt. Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu mit Beschluß vom 6. 3. 1973 Nr. 380 Kenntnis genommen. Wiesbaden, den 11. September 1972. Der Magistrat. (L.S.) gez. Kriehmann, Vermessungsdirektor.



Textliche Zusammenstellung der Änderungen durch Besdenken und Anregungen

1. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17. Mai 1973 Nr. 194:

- Die Straßenbegrenzungslinien der Umgehungsstraße westlich der Bundesbahn werden so festgesetzt, daß die Bauweise im Maßungsverhältnis 1 : 2 ausgebaut werden kann.
- Die Straßenbegrenzungslinie wird auf der Ostseite der Umgehungsstraße zwischen Bethelstraße und der Umgehungsstraße um max. 3,0 m nach Osten verschoben festgesetzt.
- Das Baugrundstück für Versorgsanlagen - Umparwerk wird aufgehoben und die Fläche als Grünfläche - Innenkleingärten festgesetzt.
- Die Darstellung der Dachabdruckleitung mit Schutzstreifen wird aus dem mittleren Fingerring herausgenommen.
- Das Baugrundstück für Versorgsanlagen - Fernmeldevermittlung wird in westlicher Richtung zur Stagerstraße in einer parallelen Breite von 7,0 m erweitert.
- Die Wege, die in das Bebaueck führen, werden einheitlich als Wirtschaftsweg festgesetzt. Die Wege, die im Bebaueck verlaufen, erhalten den Zusatz (Handweg).
- Die Abgrenzung der erhaltenen Putzungen zwischen 'A' und 'B' wird auf die südliche Grenze des Flurstücks 5776/1 der Flur 59 verlegt.
- Die rückwärtige Baugrenze an der Bethelstraße wird in einer parallelen Breite von 10 m zur vorderen Baugrenze festgesetzt.
- Die rückwärtige Baugrenze im Bereich des Grundstücks Brich-Ollenauer-Straße 341 wird so festgesetzt, daß die bestehenden Gebäude erhalten werden.
- Die Flurstücke 646 zwischen Wiesbadener Straße und Brich-Ollenauer-Straße werden nicht als Durchgangsstraße festgesetzt. Sie sind jeweils vor der Umgehungsstraße zu verengern. Zwischen den verengerten wird eine Fußwegverbindung mit Straßengestaltung festgesetzt.
- Das Mischgebiet zwischen Umgehungsstraße, Brich-Ollenauer-Straße und Straße "Im Hiesengrund" wird von Festsetzungsverfahren ausgeschlossen.

2. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29. April 1974 Nr. 144:

- Der Planungsbereich zwischen der Umgehungsstraße, der Straße "Im Hiesengrund", der Brich-Ollenauer-Straße und der Flurstücke 646 (Z. 11) wird von Festsetzungsverfahren des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt damit folgenden einschneidenden Zusatz: Ostseite der Umgehungsstraße (2510), Nordostseite der Straße "Im Hiesengrund", Nordostseite der Brich-Ollenauer-Straße, Nordostseite der Flurstücke 646 (Z. 11) bis zur Ostseite der Umgehungsstraße.
- Die Schutzfläche für die gepl. Dachabdruckleitung auf der Ostseite der Umgehungsstraße wird so ausgeweitet, daß sie von der Mitte des Wirtschaftswegs zwischen dem "Mittleren Hiesengrund" und der Bundesbahn bis zum Grundstück 2510 in der öffentlichen Verkehrsfläche - Straßenbegleitgrün zwischen der Straße (646) und der Straße "Im Hiesengrund" wird ein Leitungsstreifen von 2 m Breite ausgewiesen, in dem Gas- und Wasserleitungen einbezogen werden können.
- Zwischen der Annstraße und der Umgehungsstraße wird in der früheren Flurstück 5972/1 ein Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Bausatzung der Stadtwerke Wiesbaden AG für das Anlegen von Stromkabeln festgesetzt.

Erweiterungen zu den Fahr- und Leitungsrechten zwischen der Wiesbadener Straße und der Straße 646

- Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9, Abs. 1 Ziffer II B BauG z. G. der Stadtgemeinde Wiesbaden zur Einlegung und Wartung eines Kanals.
- Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9, Abs. 1 Ziffer II B BauG z. G. der RW für die Einlegung und Wartung eines Stromkabels.
- Leitungsrecht gem. § 9, Abs. 1 Ziffer II B BauG z. G. der Deutschen Bundespost für die Einlegung eines Fernmeldekabels.
- Gehrecht gem. § 9, Abs. 1 Ziffer II B BauG z. G. der Eigentümer und Bewohner der Häuser vorl. Bezeichnung Auf der Eich 5-7.

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Grundlegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartennetz durch das Stadtvermessungsamt Wiesbaden (Vermessungsdienststelle nach § 6 Nr. 3 KartG Gesetz).

Wiesbaden, den 17. März 1972  
Der Magistrat - Vermessungsamt  
(L.S.)  
Obervermessungsrat

**AUSGABERBEIT:** Wiesbaden, den 20. März 1972 u. 14. Juni 1972  
Stadtvermessungsamt Teilbeamter Bauaufsicht  
Heppelck, Baudirektor, Baudirektor, Vermessungsamt

**AUFGESTELLT:** Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß vom 23. April 1970 Nr. 164. gemäß § 2 (1) BBauG aufgestellt worden. Wiesbaden, den 23. April 1970. (L.S.) gez. Jordan, Stadtrat.

**GENEHMIGT:** n/1 Erlaß vom 15. November 1974 VA 61 - 61 d 04/15 - 6/14 Wiesbaden, den 15. November 1974 Der Hessische Minister des Innern gez. Dr. Baum

**RECHTSVERBINDLICH:** Der Bebauungsplan mit Begründung wird vom 17. August 1974 bis 17. August 1975 öffentlich ausgetragen. Die Grundbesitzer sind im Besitz der Anlage werden gemäß § 12 BBauG in den Wiesbadener Festsetzungen am 6. Dezember 1974 nach Ablauf der angegebenen Auslegungsdauer ist der Bebauungsplan ab 10. Januar 1975 rechtsverbindlich. Wiesbaden, den 20. August 1975 Der Magistrat. (L.S.) gez. Kriehmann, Vermessungsamt