

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Schmalweg - Ostteil - 2. Änderung"  
in MZ-Kastel

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb des Bebauungsplanes Kastel 1969/2. Gegenüber dem Bebauungsplan von 1969 ergeben sich folgende Änderungen:

- 1.1 Die Ausweisung eines Baugrundstückes für den Gemeinbedarf - Evangelisches Gemeinde - Zentrum an der Steinern-Straße entfällt. Die ev. Kirche hat ihre ursprünglichen Bauabsichten dort inzwischen aufgegeben.
- 1.2 Die Ausweisung des Baugrundstückes für privatwirtschaftliche Zwecke - Läden erhält noch den Zusatz Bank und wird auf das unter 1.1 aufgeführte Grundstück ausgedehnt.
- 1.3 Das Grundstück Flurstück 402 an der Ecke der Straße Am Eichelwäldchen/Am Königsfloß wird statt Allgemeines Wohngebiet als Baugrundstück für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte ausgewiesen.
- 1.4 Für das Mischgebiet an der Ludwig-Wolker-Straße wird die zusätzliche Festsetzung "Nur Einzelhäuser zulässig" getroffen.
- 1.5 Die Baugrenzen werden - soweit erforderlich - den neuen Zweckbestimmungen der Grundstücke angepaßt.  
Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrat vom 30.04.74 Nr. 493 und der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.74 Nr. 203 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplan-änderung sind folgende:

Südostseite der Steinern Straße von der verlängerten Nordostseite der Straße Am Königsfloß bis zur verlängerten Südwestseite der Ludwig-Wolker-Straße, Südwestseite der Ludwig-Wolker-Straße bis zur verlängerten Nordwestgrenze des Grundstücks Flur 13, Flurstück 382 (Dauerkleingärten), Nordwestgrenzen der Grundstücke, Flur 13, Flurstücke 382, 387, 389, 390, 397 und deren Verlängerung bis zur Nordostseite der Straße Am Königsfloß, von hier aus entlang der Nordostseite der Straße am Königsfloß bis zur Südostseite der Steinern-Straße.

### 3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die Bebauungsplanänderung ist bis auf 2 kleinere Änderungen aus dem Flächennutzungsplan vom 30.11.70 entwickelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorweg durchgeführt.

#### 3.2 Verbindlicher Bauleitplan

Für den Geltungsbereich besteht der Bebauungsplan Kastel 1969/2. Der Bebauungsplan wird, soweit er innerhalb dieses Planbereiches liegt, durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ersetzt.

### 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

#### 4.1 Bauland (§ 9 (1) Ziffer 1 BBauG)

##### 4.11 Allgemeines Wohngebiet (WA)

3-geschossige, offene Bauweise  
GRZ = 0,3; GFZ = 0,9

2-geschossige, offene Bauweise  
GRZ = 0,25; GFZ = 0,5

##### 4.12 Mischgebiet (MI)

2-geschossige, offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)  
GRZ = 0,35; GFZ = 0,7

##### 4.13 Baugrundstück für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte

2-geschossige, offene Bauweise  
GRZ = 0,35; GFZ = 0,7

##### 4.14 Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke - Läden, Bank

1-2-geschossige, geschlossene Bauweise  
GRZ = 0,35; GFZ = 0,7

Für die zu dem Grundstück gehörenden Gemeinschaftsstellplätze an der Straße Am Königsfloß gelten die Bestimmungen des § 21 a (2) Bau NVO.

#### 4.2 Grünflächen (§ 9 (1) Ziffer 8 BBauG)

Die Grünfläche - Dauerkleingärten entspricht dem Bebauungsplan 1969/2

Zur Sicherung des Umweltschutzes durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird auf den Bebauungsplan-Textteil verwiesen.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 3 BBauG)

Die Straßenflächen entsprechen dem Bebauungsplan 1969/2 bis auf die Änderung im Einmündungsbereich der Straße Am Königsfloß/Steinern Straße. Hier wird der Gehweg hinter den Stellplätzen für die privatwirtschaftliche Fläche angeordnet.

4.4 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 (1) Ziffer 5 und 7 BBauG)

An der Straße Am Königsfloß wird ein Grundstück für eine Trafo- und Gasreglerstation mit einem Geh - Fahr- und Leitungsrecht nach § 9, Abs. 1, Ziffer 11 BBauG zu Gunsten der Stadtwerke Mainz ausgewiesen.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektr. Strom ist durch die vorhandenen Anschlüsse gesichert. Ebenso sind die vorhandenen Entwässerungskanäle vorhanden.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen (§ 9 (6) BBauG)

Die Neuordnung der Grundstücke ist im Umlegungsverfahren nach dem BBauG erfolgt. Das Baugrundstück für die Kindertagesstätte ist im Eigentum der Stadt.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt Wiesbaden) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen.

(§ 9 (6) BBauG)

Zu den Kosten die sich bereits aus dem Bebauungsplan 1969/2 ergeben, <sup>haben</sup> bzw. sich noch aus dem abschließenden Gehwegausbau ergeben, kommen noch die Baukosten für die Errichtung der Kindertagesstätte in Höhe von rd. 600.000,-- DM

Im Auftrage

*Kiehlmann*  
Kiehlmann  
Vermessungsdirektor