

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Südliche Kohlheckstraße" in Wiesbaden-Dotzheim

1. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Planungsbereich vorgesehene Bebauung nicht mehr ausreichend. Insbesondere sollen die ortsbaurechtlichen Festsetzungen geschaffen werden für:

- a) Baugrundstück für Gemeinbedarf - Altenwohnheim
- b) Baugrundstück für Gemeinbedarf - Jugendheim
- c) Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Trinkwasserbehälter und Trafostation
- d) das Reine Wohngebiet der bestehenden Bebauung

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 14.05.1974 Nr. 554 und der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.1974 Nr. 204 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Ostseite der Kohlheckstraße vom Krähenweg bis zur Panoramastraße, Westseite der Straße Langendellschlag von der Panoramastraße bis zum Grundstück Kohlheckstraße 34, von hieraus entlang der Nordwestseite des Weges Flurstück 69/3 der Flur 69 bis zur Nordostseite des Krähenweges, Nordost- und Nordseite des Krähenweges bis zur Ostseite der Kohlheckstraße.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan vom 30.11.70 entwickeln.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

In diesem Gebiet besteht der Fluchtlinienplan Wiesbaden-Dotzheim 1958/1.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

4.1 Bauland (§ 9 (1) Ziffer 1 BBauG)

- 4.11 Reines Wohngebiet
2-geschossige, offene Bauweise
GRZ = 0,25
GFZ = 0,5

4.2 Baugrundstück für den Gemeinbedarf

- 4.21 Vorhandenes Jugendwohnheim
GRZ = 0,35
GFZ = 0,7

4.22 Geplantes Altenwohnheim mit 52 Wohneinheiten

Davon bestehen 35 WE aus 1 1/2 Zimmern und Küche
15 WE aus 2 Zimmern und Küche
2 WE aus 3 Zimmern und Küche

GRZ = 0,25
GFZ = 1,0

4.3 Baugrundstück für Versorgungsanlagen

- 4.31 Trinkwasserbehälter und Trafostation, vorhanden

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

4.41 Vorhandene Straßen

Kohlheckstraße
Straße Langendellschlag
Krähenweg

Die Straße Langendellschlag wird im südlichen Bereich auf der Ostseite verbreitert und eine 2,0 m breite Parkspur zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg angeordnet.

Kurz vor der Kreuzung mit der Kohlheckstraße soll aus Verkehrssicherheitsgründen die Fahrbahn des Langendellschlages geringfügig aufgeweitet werden.

4.42 Wege

Vorhandener Gehweg zwischen Straße Langendellschlag und Krähenweg.

4.43 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den Bestimmungen der Bausatzung nachzuweisen.

4.5 Flächen für die Versorgung und für die Abfallbeseitigung
(§ 9 (1) Ziffer 5 und 7 BBauG)

4.51 Versorgungsflächen

4.511 Wasserversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

Vom Wasserbehälter an der Kohlheckstraße zur Straße Langendellschlag führt eine Hauptwasserleitung. Dafür wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG festgesetzt.

4.512 Gasversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.513 Stromversorgung

ist durch die Rheingau Elektrizitätswerke AG sichergestellt.

1 Trafostation ist an der Kohlheckstraße vorhanden.

4.52 Abwasserbeseitigung

Zur ordnungsmäßigen Erschließung dieses Baugebietes mit gleichzeitiger Umstellung des Trennsystems in Mischsystem sind Kanalumbauten erforderlich.

4.53 Müllbeseitigung

erfolgt durch die städt. Müllabfuhr

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

Die Grundstücke im Reinen Wohngebiet sind privat. Die übrigen Grundstücke für den Gemeinbedarf und die Verkehrsflächen sind im Eigentum der öffentlichen Hand.

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG sind daher nicht zu erwarten.

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

Die überschläglich ermittelten Kosten sind folgende:

6.1 Verkehrsanlagen und Kanalisation

5.11 Kosten für den Straßenbau

für die Parkspur und den
dahinter liegenden Gehweg
(ohne Grunderwerb und Freilegung)

ca. 30.000,00 DM

6.12 Kosten für den Kanalumbau

Kanalumbau- und
Neubaukosten

ca. 80.000,00 DM

Im Auftrage


Kiehlmann