

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Umgehung Dotsheim und Landgrabenschule" in Wiesbaden-Dotsheim, für das Gebiet südöstlich einer Teilstrecke der Umgehungsstraße, der Rheintalstraße, der Wiesbadener Straße, der Bethelstraße, der Panoramastraße und der Bahnlinie Wiesbaden - Bad Schwalbach.

1. Allgemeines

Veranlassung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist im Zusammenhang mit der Führung einer Teilstrecke der Umgehungsstraße die planerische Festlegung der benachbarten Baubereiche. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Erweiterung der Landgrabenschule zur Gesamtschule, die Schaffung eines neuen nichtstörenden Gewerbegebietes, die Planung eines öffentlichen Grünbereiches mit Festplatz und Kinderspielplatz, sowie die bauliche Ergänzung im Bereich südlich der Wiesbadener Straße durch Wohnbaugebiete.

- 1.1 Die städt. Körperschaften haben mit folgenden Beschlüssen des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet.
- 1.11 Magistratsbeschluss Nr. 1505 vom 21.08.1961 und Stadtverordneten-Beschluss Nr. 363 vom 28.09.1961 für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Johannisgarten-, Rheintal-, Wiesbadener Straße und der geplanten Umgehungsstraße (Planungsbereich k).
- 1.12 Magistratsbeschluss Nr. 1505 vom 21.08.1961 und Stadtverordneten-Beschluss Nr. 363 vom 28.09.1961 für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Frauensteiner-, Josefs- und Stegerwaldstraße, sowie der Wegparzelle 4202 in der Flur 51, der Freudenbergstraße und der Nordseite der Siedlung Mürchenland (Planungsbereich j).
- 1.13 Magistratsbeschluss Nr. 1742 vom 16.08.1965 und Stadtverordneten-Beschluss Nr. 290 vom 02.09.1965 für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Schönberg-, Wiesbadener-, Bethel und Panoramastraße, sowie dem Klosterpfad (Planungsbereich Nr. 15).
- 1.14 Magistratsbeschluss Nr. 1838 vom 03.10.1966 und Stadtverordneten-Beschluss Nr. 389 vom 10.11.1966 für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterungsbereiche:

Zwischen der Panoramastraße, dem zu verlängernden Feldweg zwischen Panoramastraße und Bethelstraße im Bereich der Flurstücke 6764 und 6776 der Flur 67, der Bethelstraße und dem Klosterpfad (Teilgebiet a).

Zwischen der Schönbergstraße, der Straße "Am Hang", dem Gelände des Bahnhofs Wiesbaden-Dotsheim und der Wiesbadener Straße (Teilgebiet b).

- 1.15 Magistratsbeschuß Nr. 1838 vom 03.10.1966 und Stadtverordneten-Beschluß Nr. 389 vom 10.11.1966, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aufgrund des vorgelegten Vorentwurfes zum Bebauungsplan vom 20.07.1966 einzuholen.
- 1.16 Magistratsbeschuß Nr. 651 vom 17.04.1968 und Stadtverordneten-Beschluß Nr. 196 vom 06.06.1968 für die Aufstellung von Teilbebauungsplänen für den Bereich zwischen Panoramastraße, Rheintalstraße und dem "Weilburger Tal".
- 1.17 Aufstellungsbeschuß zum Vorentwurf vom 20.11.1969, Magistrat vom 17.03.1970 Nr. 491, Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.1970 Nr. 175.
- 1.18 Zustimmung zum Bau der Umgehungsstraße, Magistratsbeschuß vom 30.03.1971 Nr. 554, Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.05.1971 Nr. 212.
- 1.19 Zustimmung Ortsbeirat Dotsheim vom 08.06.1972.
- 1.20 Änderung (neue Verkehrsführung und Gewerbeausweisung), Magistratsbeschuß vom 04.07.1972 Nr. 1084, Stadtverordnetenversammlung vom 07.09.1972 Nr. 414.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Westseite eines Teilabschnittes der Umgehungsstraße zwischen dem Distrikt "Vor der Feldbach" und der Einmündung in die Stegerwaldstraße, Südwestseite der nördlichen Stegerwaldstraße, Nordwestseite der Rheintalstraße, Westseite einer Teilstrecke der Wilhelm-Leuschner-Straße, Nordseite der Wiesbadener Straße, Teilstrecke der Südwestseite der Bethelstraße, Westseiten der Flurstücke 6971/9, 6971/1, 816/6770, 859/6780, Süd- und Westseiten der Flurstücke 8789/3, 8789/2 der Flur 67, Teilstrecke der Nordseite der Panoramastraße, Südwestseite eines Teiles der Schönbergstraße, Südostseite der Straße "Am Hang", Nordwestseite des Flurstücks 470/6509 der Flur 65, Westseite der Bundesbahn Wiesbaden - Bad Schwalbach, Nordseite der Wiesbadener Straße, Südwestseiten der Flurstücke 6440/2, 6442/8, 6446/7, Nordwest- und Nordostseiten der Flurstücke 6451/5 und 595/6457 der Flur 65, Südwestseite der Holzstraße, Südost-, Nordost-, Südost- und Südwestseiten des Flurstücks 6272/3 der Flur 64, Südostseiten der Flurstücke 6272/5, 6273, Nordost- und Südostseite des Flurstücks 6260/3 der Flur 64, Nordostseite und Südostseite des Flurstücks 107/6336 der Flur 64, Südwestseite der Bundesbahn,

Südostseite des Flurstücks 244/6330 der Flur 64, Teil der Südwestseite des oberen Wingertsweges, Südostseiten der Flurstücke 23/5854, 5800 der Flur 60, Teil der Südseite des mittleren Wingertsweges, Südostseite des Flurstücks 5818 der Flur 60, Teil der Südwestseite des Mühlbaches, Südostseiten der Flurstücke 656, 666 der Flur 7, Nordostseiten der Flurstücke 831 bis 842/1 der Flur 7, Südostseiten der Flurstücke 842/1 der Flur 7, 4300/1, 4391, 4448, 4464 der Flur 52, Südwestseite des Flurstücks 4497 der Flur 52, Südostseiten der Flurstücke 3787 der Flur 48, 24/3927, 3927/4 der Flur 49, Südwestseiten der Flurstücke 3755 bis 3745 der Flur 48 bis zur Westseite der Umgehungsstraße.

3. Ausweisungen in den Bauleitplänen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen in den Grundzügen den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 30.11.1970.

Für die Änderung wird vor dem Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, so daß die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen. Die Änderungen ergeben sich durch die Neugestaltung der Verkehrsführungen in dem Planbereich der Umgehungsstraße.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Im Planungsbereich gelten die nach dem Preuß. Fluchtliniengesetz bzw. nach dem Hessischen Aufbaugesetz aufgestellten Fluchtlinienpläne von Dotsheim 1907/1, 1908/2, 1908/3, 1908/11, 1910/2-3, 1914/1, 1931/1, 1932/1-2, 1932/5, 1936/1, 1939/1 und der Bebauungsplan Dotsheim 1963/2.

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

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

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

4.11 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

GRZ = 0,3 GRZ = 0,3
GFZ = 0,6 GFZ = 0,9

mit 2- und 3-geschossiger, offener Bauweise.

4.12 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GRZ = 0,3 GRZ = 0,25
 GFZ = 0,9 GFZ = 1,0

mit 2- bis 6-geschossiger, offener Bauweise.

4.13 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GRZ = 0,3 GRZ = 0,3 GRZ = 0,4 GRZ = 0,4
 GFZ = 0,6 GFZ = 0,9 GFZ = 0,7 GFZ = 1,0

mit 2- bis 12-geschossiger, offener Bauweise.

4.14 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GRZ = 0,4 GRZ = 0,4 GRZ = 0,8 GRZ = 0,6
 GFZ = 0,7 GFZ = 1,0 GFZ = 1,2 GFZ = 1,6

mit 2- und 3-geschossiger, offener Bauweise.

Im Gewerbegebiet ist wegen der benachbarten Wohngebiete entsprechend der GRZ und GFZ eine Begrenzung auf 2 Vollgeschosse vorgesehen. Nur im Bereich der Wiesbadener Straße Ecke Karl-von-Linde-Straße wird entsprechend der früheren Festsetzung eine 3-geschossige Bebauung ausgewiesen. Die zulässige Baumassenzahl ergibt sich nach § 17 Abs. 3 BauNVO.

Das in dem Vorentwurf vom 20.11.1969 ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) zwischen der geplanten Verbindungsstraße Schönbergstraße - "Im Wiesengrund" und Umgehungsstraße wird in ein nichtstörendes Gewerbegebiet umgezont. Die Umwidmung erfolgte im Hinblick auf den zu erwartenden starken Verkehr und die damit verbundenen Lärm- und Emissionsbelästigungen auf die Nachbarschaft. Damit diese Einflüsse auch zum nichtstörenden Gewerbegebiet hin herabgemindert werden, wird an der Umgehungsstraße eine Lärmschutzpflanzung festgesetzt.

4.15 Baugrundstücke für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 1 f BBauG) für schulische Zwecke, für Einrichtungen der Post und der Kirche.

4.151 Schule (Landgrabenschule)

Die Landgrabenschule benötigt durch die Erweiterung zur Gesamtschule eine größere Flächenausweisung. Hierfür werden durch diesen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

GRZ = 0,35
 GFZ = 0,7

4.152 Neuapostolische Kirche

GRZ = 0,4
 GFZ = 0,7

4.153 Deutsche Bundespost (Postamt)

GRZ = 0,4
 GFZ = 1,0

3-geschossige Bebauung.

**4.16 Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke
(§ 9 (1) Ziff. 1 h BBauG)**

Tankstelle

GRZ = 0,3

GFZ = 0,3

wird entsprechend der derzeitigen Nutzung
ausgewiesen.

4.2 Baugrundstück für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Abs. 5 BBauG)

4.21 Umspannwerk

Eine 2 - 110 kV-Freileitung, deren Trasse stellenweise den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes berührt, endet in dem vorgesehenen Umspannwerk im östlichen Bereich der Umgehungsstraße.

4.22 Fernmeldevermittlung

4.23 Trafostationen

4.24 Pumpstation und Trafostation

4.25 Gasregler und Trafostation

Diese Anlagen sind nicht nur für den Bebauungsplan von Bedeutung, sondern auch für den übrigen Stadtteil VI-Dotzheim in Verbindung mit dem Neubaugebiet "Schelmen-graben".

4.26 Leitungsrechte (§ 9 (1) Ziff. 11 BBauG)

Die Leitungerrechte werden notwendig, damit die Verbindungsleitungen für die Versorgung der Baugebiete verlegt werden können.

4.27 Für die 2 - 110 KV-Freileitung wird ein Schutzstreifen ausgewiesen.

4.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 8 BBauG)

Das Belsbachtal soll als Grünzug bis in den Ortsbereich von Dotzheim erhalten bzw. erneuert werden. Das Hanggelände zwischen Panoramastraße und Bethelstraße soll unter Beachtung der Erfordernisse für die Erweiterung der Landgrabenschule ebenfalls von einer Bebauung freigehalten werden.

Die ausgewiesenen Grünflächen sind folgender Nutzung zugeordnet:

4.31 Öffentliche Grünanlage

4.311 Park und Kinderspielplatz

Für Spiel- und Erholungsmöglichkeiten im Ortskern wird zwischen Rheintalstraße und Umgehungsstraße diese Fläche festgesetzt.

4.312 Festplatz (Kerbeplatz)

Hier werden in direkter Nähe des Stadtteils am Anfang des Grünsuges "Belsbachtal" die Kerbefeste und andere Veranstaltungen durchgeführt.

4.32 Sport- und Spielplätze

Schulsportplatz

Das für die Gesamtschule ausgewiesene Gelände im Bebauungsplan "Schelmengraben" reicht nicht für die Anlage eines Schulsportplatzes aus. Es wird daher in das im neuen Flächennutzungsplan dargestellte Sportplatzgelände mit einbezogen. Die Gesamtfläche des ausgewiesenen Sportplatzgeländes wird jedoch nur im westlichen Teil als Schulsportanlage beansprucht. Der östliche Teil an der Stegerwaldstraße ist dem geplanten "Sportsentrum West" zuzuordnen. Die endgültige Zuordnung und Ausweisung wird einem späteren Bebauungsplan vorbehalten.

4.33 Private Gärten

4.331 Dauerkleingärten

Im östlichen Bereich der Umgehungsstraße. Der außerhalb des Geltungsbereiches liegende größere Teil des Dauerkleingartengebietes ist im Flächennutzungsplan bis zum Straßennühlweg vorgesehen.

4.332 Private Gärten

Nördlich und südlich des Belsbaches und zwischen Panoramastraße und Bethelstraße.

4.34 Straßenbegleitgrün

Durch Dam- und Einschnittstrecken der Umgehungsstraße und deren Einmündungen ergeben sich zu bepfanzende Bereiche. (Böschungflächen)

4.4 Flächen für Landwirtschaft (§ 9 (1) Ziff. 10 BBauG)

4.41 Ackerbau

Zwischen Erich-Ollenhauer-Straße und Stegerwaldstraße werden entsprechend der heutigen Nutzung Flächen für den Ackerbau festgesetzt.

4.5 Anpflanzen von Bäumen und Strüchern - Lärmschutzpflanzung - (§ 9 (1) Ziff. 13 BBauG)

Zur Herabminderung des Verkehrslärmes zu den Gewerbegebieten hin wird entlang der Umgehungsstraße auf den Baugrundstücken zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze eine Lärmschutzpflanzung festgesetzt.

Zur Sicherung eines wirksamen Lärmschutzes wird auf dem im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern in dem Maße festgesetzt, daß je 1 qm ein Strauch und je 150 qm ein Baum mit mindestens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten sind.

4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG)

4.61 Bestehende Straßen

Im nördlichen Bereich:

Panoramastraße, Schönbergstraße, Landgrabenstraße, Annastraße, Bethelstraße, Wiesbadener Straße (K 646), Wilhelm-Lensehner-Straße.

Die derzeitig bestehende Straße "Auf der Eich" ist in diesem Bebauungsplan dem südlich anschließenden Grundstück im Zusammenhang mit der Neubebauung zugeordnet worden. Auf die Beibehaltung als öffentliche Straße kann verzichtet werden. Damit die Eigentümer und Bewohner der Häuser, vorläufige Bezeichnung "Auf der Eich 5-15", eine kurze Gehverbindung zum Stadtkern von Wiesbaden-Dotzheim behalten, wird ein Gehrecht zu deren Gunsten festgesetzt.

Im südlichen Bereich:

Stegerwaldstraße, Erich-Ollenhauer-Straße, Im Wiesengrund, Rheintalstraße,

4.62 Neue Straßen

4.621 Umgehungsstraße (Straßenschlüssel 2510)

Zur Entlastung der engeren Ortsdurchfahrt ist in den Bauleitplänen bereits seit Jahrzehnten eine Umgehungsstraße vorgesehen, die von der Wiesbadener Straße abweigend in die Freudenbergstraße einmündet.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist nur die Teilstrecke zwischen der Dotzheimer Straße, Karl-von-Linde-Straße und der Einmündung der Planstraße "J" (2518) im Bereich "Vor der Feldbach" ausgewiesen. Der jetzt vorgesehene Verlauf ist das Ergebnis einer Untersuchung im Zusammenhang mit dem Gesamtverkehrsplan, wobei die Straße am Kreuzungspunkt mit der Bahnlinie als Unterführung und im Bereich des Belsbachtals als Damfstrecke auszubilden ist.

Die Straße ist innerhalb des Planungsbereiches an 3 Stellen mit dem Ortsstraßennetz verbunden;

- a) im Verkehrsknoten Karl-von-Linde-Straße, Dotzheimer Straße, Holzstraße mit der Wiesbadener Straße, die damit den Verkehr zur Schönbergstraße in die Siedlung Kehlheck leitet.

- b) im Kreuzungsbereich Stegerwaldstraße - Erich-Ollenhauer-Straße. Hier wird der Verkehr direkt an den Ortskern angeschlossen.
- c) im Bereich der Planstraße "J" (2518), die damit den gewerblichen Verkehr aus diesem Bereich in die Umgehungsstraße einführt.

4.622 Innere Erschließung

Der nördliche Teil des Planungsbereiches in der Umgebung der Landgrabenschule wird von der Panoramastraße und der Bethelstraße sowie von der Schönbergstraße erschlossen.

Zwischen der Rheintalstraße, Wiesbadener Straße und Umgehungsstraße sind innere Erschließungsstraßen vorgesehen, wobei eine neue Verbindung von der Schönbergstraße zur Straße "Im Wiesengrund" entsteht. (646)

4.63 Höhenlage (§ 9 (1) 4 BBauG)

der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen aufgesetzt. Dieser Begründung sind Längsschnitte über die geplanten Straßen beigelegt.

4.7 Öffentliche Verkehrsmittel

Das Planungsgebiet bleibt durch die seitherigen Linien an das Busnetz der Stadtwerke Wiesbaden angeschlossen.

4.8 Öffentliche und private Kfz-Stellplätze

4.81 Öffentliche Kfz-Stellplätze sind vorgesehen:

Im Belsbachbereich südöstlich der verlängerten Straße "Im Wiesengrund" zur Deckung des Bedarfs für den Festplatz (Kerbplatz).

4.82 Ruhender Verkehr (§ 9 (1) Ziff. 1e und 12 BBauG)

Private Kfz-Stellplätze

sind im Verhältnis 1:1 zu den Wohneinheiten bei der Neubebauung vorgesehen. Auf den Baugrundstücken der Gewerbegebiete sind ausreichende Parkplatzmöglichkeiten gegeben.

4.9 Versorgung und Abfallbeseitigung

- 4.91 Die Versorgung der Baugebiete mit Wasser und Gas ist durch die Stadtwerke Wiesbaden und die Versorgung mit Strom durch die Rheinischen Elektrizitätswerke in Eltville sichergestellt.
- 4.92 Die Fernmeldeversorgung wird durch die Ortsvermittlungsstelle an der Erich-Ollenhauer-Straße sichergestellt.

- 4.93 Für die Müllbeseitigung sind genügend große Wendeschleifen für die Transportwagen an den Stichstraßen vorgesehen. Sie wird vom Fuhr- und Reinigungsamt der Stadt Wiesbaden durchgeführt.
- 4.94 Für die Versorgung des Baugebietes "Scheimengraben" mit Erdgas (Heizwerk) verläuft eine Trasse einer Gas Hochdruckleitung durch den Planbereich.
- 4.95 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs.1 Siff.7 BBauG)

4.951 Abwasserbeseitigung

wird durch das städt. Kanalnetz aufgenommen. In den bestehenden Baugebieten sind Kanäle vorhanden. Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen für die geplanten Straßen werden gleichzeitig Abwasserkanäle für die neuen Baugebiete verlegt.

5. Ausweisungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften
(§ 9 (4) BBauG)

5.1 Landschaftsschutz

Nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 31.12.1966 sind die Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen.

5.2 Wasserrechtliche Festsetzungen

Der Belsbach und der Mühlbach sind Gewässer 3. Ordnung nach den Hess. Wassergesetzen.

5.3 Deutsche Bundesbahn

Die in dem Bebauungsplan dargestellten Anlagen der Deutschen Bundesbahn sind nach dem Bundesbahngesetz planfestgestellt. Sie sind nachrichtlich übernommen und dienen dem besseren Verständnis der städtebaulichen Zusammenhänge.

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

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG erforderlich. Umlagungen oder Grenzregelungen sind im Bedarfsfall für die jeweiligen Baugebiete anzuordnen.

Der Grunderwerb für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und für die Erweiterung des Schulgrundstücks wird zunächst im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern angestrebt. Falls keine Einigung erreicht werden kann, können Enteignungsverfahren erforderlich werden.

7. Überschlägig ermittelte Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 6 KBauG)

7.1 Erweiterung der Landgrabenschule

Grunderwerb	ca. 480.000,-- DM
Baukosten	ca. 4.000.000,-- DM
	<hr/>
	ca. 4.480.000,-- DM

7.2 Öffentliche Grünflächen einschl. Grunderwerb

7.21 Festplatz ca. 310.000,-- DM

Durch die inzwischen erfolgte Anlage eines provisorischen Kerbplatzes innerhalb des vorgesehenen Geländes kann mit einer Senkung der angegebenen Kosten gerechnet werden.

7.22 Kinderspielplatz ca. 150.000,-- DM

7.23 Parkanlage ca. 100.000,-- DM

zusammen ca. 560.000,-- DM

7.3 Feuermeldeanlagen, Notrufsäulen und Rohrzugverlegung ca. 34.000,-- DM

7.4 Objektniederlegung und Existenzentschädigungen ca. 1.500.000,-- DM

7.5 Straßen einschl. Grunderwerb und Freilegung

Die Gesamtkosten für die Umgehungsstraße betragen 10.600.000,-- DM (Kostenanschlag vom 26.10.70 beigefügt).

Die Kosten für den Ausbau der inneren Erschließung wurden angesetzt auf ca. 3.280.000,-- DM. Eine abschließende Kostenermittlung wird noch durchgeführt.

7.6 Kanalbau

äußere Aufschließung	790.000,-- DM
innere Aufschließung	480.000,-- DM
Kanäle zur Straßenentwässerung	118.000,-- DM

1.388.000,-- DM

8. Statistische Angaben

8.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt insgesamt (Planungsbereich = PL)

ca. 48,4 ha = 100,0 % d. PL

davon sind

8.11 Bauland 24,0 ha = 49,0 % d. PL

8.12 Grünflächen und landwirtschaftl. Flächen 14,5 ha = 30,5 % d. PL

8.13 Verkehrsflächen 9,9 ha = 20,5 % d. PL

ca. 48,4 ha = 100,0 % d. PL

8.2 Bebauungsdichte

Das gesamte Planungsgebiet umfaßt insgesamt ca. 1000 WE mit schätzungsweise 3500 Einwohnern. Davon entfallen auf die geplanten Wohnbauten

541 WE mit ca. 1900 E

8.21 Die geplanten Wohneinheiten verteilen sich auf

1-3-gesch. Bebauung 256 WE

4- und mehrgesch. Bebauung 285 WE

541 WE

9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965.

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

Im Auftrage

Wielmann
 Kiehlmann
 Vermessungsdirektor

NACHTRAG

Der Bebauungsplan wurde aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregung mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.1973 Nr. 194 geändert.

Bis auf geringfügige Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, ergeben sich folgende Änderungen:

1. Die Planstraße 646 zwischen der Wiesbadener Straße und der Erich-Ollenhauer-Straße endet jeweils vor der Umgehungsstraße in Wendepunkten.
2. Die Straßen- und Böschungflächen der Umgehungsstraße werden teilweise erweitert.
3. Das Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Umspannwerk - im Winkel zwischen der Eisenbahnlinie und der Umgehungsstraße wird in Grünfläche - Dauerkleingärten umgenost.
4. Das Mischgebiet zwischen der Umgehungsstraße, der Erich-Ollenhauer-Straße und der Straße Im Wiesengrund wird vom Festsetzungsverfahren ausgeschlossen.

Im Auftrage

W. Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor