

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schönbergstraße-Nord" in WI-Dotzheim für das Gebiet zwischen der Schönbergstraße, der Wenzel-Jaksch-Straße, der Bahnlinie von Wiesbaden nach Bad Schwalbach und der Dolomitenstraße.

1. Allgemeines

Für das Gebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan vom 15.8.1963. Die Wohnbebauung und der Straßenausbau sind auf dieser Rechtsgrundlage zwischenzeitlich im wesentlichen abgeschlossen. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der als einer der erster nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt worden ist, wurde bei der Bebauung im Einvernehmen mit den Beteiligten und mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde in mehreren Fällen abgewichen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Rechtsgrundlage über die erfolgte und noch durchzuführende Bebauung geschaffen werden.

Eine weitere Veranlassung über die Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Neuapostolischen Kirche, für das nordwestliche Stadtgebiet ein Gemeindehaus zu errichten. Zu diesem Zweck soll aus der Grünfläche an der Dolomitenstraße ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Neuapostolisches Gemeindehaus - ausgewiesen werden.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 1.9.1970 Nr. 1520 und der Stadtverordnetenversammlung vom 7.10.1970 Nr. 468 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südwestseite der Eisenbahn von Bad Schwalbach nach Wiesbaden, Südostseite der Dolomitenstraße, Südwestseite der Schönbergstraße, Westseite der Wenzel-Jaksch-Straße, Nordwestgrenzen der Grundstücke Flur 73, Flurstück 250, Eigerstraße Nr. 1 bis 7 und Matterhornstraße 19.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne und deren Änderung

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 30.11.1970 bis auf die Ausweisung

des Baugrundstücks für Gemeinbedarf - Neuapostolisches Gemeindehaus - und die Umwandlung des Baugrundstücks für Privatwirtschaft an der Ecke Dolomitenstraße/Schönbergstraße in Allgemeines Wohngebiet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorweg durchgeführt.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Dotzheim 1963/4 werden, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen, durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

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

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen werden durch unverbindliche Darstellungen ergänzt, um Richtlinien für die Durchführung der Planung zu geben.

4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (WR)

2-geschossige Einzelhausbebauung, GRZ=0,35
die auf der Nordostseite der Mat- GFZ=0,7
terhornstraße und der Paul-Ger-
hardt-Straße wegen der Hanglage
straßenseitig nur mit einem Voll-
geschoss in Erscheinung treten darf

2-geschossige Reihenhausbauung GRZ=0,35
GFZ=0,7

4.12 Allgemeines Wohngebiet

3-geschossige Wohnhausgruppen GRZ=0,35
GFZ=0,7

4.13 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

4.131 Ev. Kirche mit Altenheim an GRZ=0,35
der Schönbergstraße, Wenzel- GFZ=0,7
Jaksch-Straße, Zufahrt von
der Tauernstraße.

4.132 Neuapostolische Kirche an GRZ=0,35
der Dolomitenstraße. GFZ=0,7

4.14 Baugrundstücke für Versorgungsanlagen

2 Trafostationen innerhalb des Planbereiches.

4.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 8 BBauG)

4.21 Öffentliche Grünfläche an der Dolomitenstraße mit Kinderspielplatz an der Schönbergstraße. Dieser Spielplatz dient auch dem südlich anschließenden Wohngebiet.

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

4.31 Bestehende Straßen und Wege

- 4.311 Paul-Gerhardt-Straße)
- 4.312 Dachsteinstraße)
- 4.313 Großglocknerstraße)
- 4.314 Tauernstraße) bereits
- 4.315 Matterhornstraße) ausgebaut
- 4.316 Eigerstraße)
- 4.317 Schönbergstraße)
- 4.318 Wenzel-Jaksch-Straße)
- 4.319 Dolomitenstraße

im nördlichen Bereich
noch nicht ausgebaut.

An den Stichstraßen sind Verbindungswege
vorhanden.

4.4 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

4.41 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 5 BBauG)

4.411 Wasserversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG

4.412 Gasversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG

4.413 Stromversorgung

erfolgt durch die Rheingau-Elektrizitäts-
werke Eltville.

4.42 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von
Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 7
BBauG)

4.421 Abwasserbeseitigung

Kanäle sind in den bestehenden Straßen
vorhanden.

4.422 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Fuhr- und Reinigungsamt

5. Statistische Angaben

5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfaßt:

Planungsbereich (PL) 16,33 ha = 100,00 % d.PL

davon sind:

5.11 Bauflächen 11,51 ha = 70,5 % d.PL

5.12 Grünflächen 0,60 ha = 3,7 % d.PL

5.13 Verkehrsflächen 4,19 ha = 25,6 % d.PL
(einschl. Straßenbegleitgrün)

5.14 Baugrundstücke für Versorgungsanlagen 0,03 ha = 0,2 % d.PL

zu 5.11 Die Bauflächen betragen: 11,51 ha = 100,00 %

davon sind:

5.111 Reines Wohngebiet 10,20 ha = 88,6 %

5.112 Allgemeines Wohngebiet 0,37 ha = 3,2 %

5.113 Gemeinbedarfsfläche 0,94 ha = 8,2 %

zu 5.12 Die Grünflächen betragen 0,60 ha = 100,00 %

davon sind:

5.121 Parkanlage 0,52 ha = 86,5 %

5.122 Kinderspielplatz 0,08 ha = 13,5 %

zu 5.13 Die Verkehrsflächen betragen: 4,19 ha = 100,00 %

davon sind:

5.131 bestehende Straßen und Wege 3,34 ha = 79,2 %

5.132 Straßenbegleitgrün 0,85 ha = 20,8 %

zu 5.14 Die Baugrundstücke für Versorgungs-
anlagen betragen: 0,03 ha = 100,00 %

2 Trafostationen

5.2 Wohneinheiten

5.21 vorhandene WE	256 WE
5.22 geplante WE	10 WE
	266 WE
5.23 Altenheim geplant	112 Betten

5.3 Einwohner

5.31 vorhandene E	ca. 880 E
5.32 noch zu erwartende E	ca. 160 E
	ca. 1040 E

5.4 Besiedlungsdichte

5.41 Bezogen auf den gesamten Planungsbereich

266 WE = 16,33 ha = 16,3 WE/ha
1040 E = 16,33 ha = 64 E/ha

5.42 Bezogen auf das Brutto-Bauland
(Bau- und Verkehrsflächen)

266 WE = 15,70 ha = 16,9 WE/ha
1040 E = 15,70 ha = 67 E/ha

5.43 Bezogen auf das Netto-Bauland

266 WE = 11,51 ha = 231 WE/ha
1040 E = 11,51 ha = 91 E/ha

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

Die Flächen für die Reinen und Allgemeinen Baugebiete sind Privateigentum. Die Ev. Kirche ist Eigentümerin des Baugrundstücks für Gemeinbedarf - Ev. Kirche und Altenheim.

Die Baugrundstücke für Versorgungsanlagen gehören dem Versorgungsträger. Die Verkehrs- und Grünflächen sind im Eigentum der Stadt. Die Neuapostolische Kirche soll das Baugrundstück im Tauschwege von der Stadt erhalten.

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

Die Kosten wurden bereits bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Verkehrsflächen, Kanäle und Grünanlagen sind bereits fertig ausgebaut bis auf den restlichen Straßenausbau der Dolomitenstraße zwischen der Paul-Gerhardt-Straße und der Eisenbahn.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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

Im Auftrag

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor