

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet in W.-Dotzheim zwischen Schönbergstraße - Gehrner Weg und Schwalbacher Bahn, nördlich der geplanten Verbindungsstraße zwischen Schönbergstraße und Klarenthaler Straße, Distrikte: "Vor dem Weher Köppel", "In der Fichtengewann", "In der Sommersgewann" und "In der Wernersgewann".

I. Allgemeines:

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab die Notwendigkeit, weiteres Bauland für Eigenheime im Anschluß an das bereits in der Bebauung begriffene Gelände im südlichen Teil des Baugebietes zwischen Schönbergstraße und Schwalbacher Bahn zu erschließen.

Dem vorgelegten Bebauungsplan liegt ein Bebauungsplanentwurf des Planungsamtes vom 11.1.1962 zugrunde, dem der Magistrat durch Beschluß vom 18.6.1962 Nr.1103 zugestimmt hat und für den die Aufstellung gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960 von der Stadtverordnetenversammlung am 5.7.1962 unter Nr.230 beschlossen wurde.

Die Bebauung des Geländes soll zum größten Teil durch die "Planbau GmbH" aus Frankfurt/M. erfolgen, die bereits Grundstücke in dem Gebiet erworben hat.

II. Geltungsbereich:

Der nach § 9 (5) des BBauG vom 23.6.1960 festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen:

Südwestseite der Schönbergstraße, Westseite des Gehrner Weges, Nordwestgrenze der Flurstücke 3/7722 bis 10/7688 der Flur 74, Südwestseite der Schwalbacher Bahn, Südostgrenze der Flurstücke 6/7579 bis 7595 (früh.Bezeichn.) der Flur 73, sowie Südostgrenze des Flurstückes 110/7488 (früh.Bezeichn.) der Flur 71.

III. Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitpläne:

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände größtenteils als Wohngebiet, teilweise als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Ferner ist an der Nordostseite der Schönbergstraße eine Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf (Kirche) festgelegt, die im Bebauungsplan eine andere Begrenzung erhält.

IV. Festsetzungen und nachrichtliche Ausweisungen des Bebauungsplanes:

A. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
gelten

gelten die Bestimmungen der Hess. Bauordnung vom 6.7.1957 im allgemeinen und die Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 12.1.1960 im besonderen, soweit diese nicht durch die Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 außer Kraft gesetzt sind und die speziellen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht anderes bestimmen. Nach dem Baugebietsplan, der noch nach den Bestimmungen des Hess. Aufbaugesetzes aufgestellt wurde, ist das Gelände als "Reines Wohngebiet" in der Bauklasse B 2 (2-geschossige Gruppenbauweise) und D (2-geschossige Einzelhausbebauung) ausgewiesen.

In Angleichung an die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 wird im vorliegenden Bebauungsplan das Gelände als "Reines Wohngebiet" mit 2-geschossiger offener Bauweise ausgewiesen und die Grundflächenzahl mit 0,25 bzw. 0,35, sowie die Geschosflächenzahl mit 0,5 bzw. 0,7 festgesetzt. Im übrigen gelten die speziellen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die im Plan ausgewiesenen Geschoszahlen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Der Plan sieht teils freistehende Einfamilienhäuser, teils Einfamilienreihen Häuser vor.

2. Verkehrsflächen

An der Westseite des Geländes verläuft die bereits früher mit 14 m Breite festgesetzte Schönbergstraße, an deren früheren Festlegungen (Straßen- und Baumgrenzen) nichts geändert wird. Im Süden des Plangebietes verläuft die im Bebauungsplan 1962/1 festgelegte Hauptaufschließungsstraße L-F-M des künftigen Siedlungsgebietes Klarenthal, die später als innerstädtische Verkehrsstraße die Schönbergstraße mit der Klarenthaler Straße verbinden soll. Sie führt von Punkt L der Schönbergstraße in nordöstlicher Richtung und wird bei der Kreuzung mit der Bundesbahnstrecke von W.-Dotzheim nach Chausseehaus (Schwalbacher Bahn) unterführt. Für die Fortsetzung der Straße nach Nordosten wird z.Zt. im Zusammenhang mit der Festlegung der Straßen und der Bebauung für das Siedlungsgebiet "Klarenthal" ein besonderer Bebauungsplan aufgestellt.

Das Gelände nördlich dieser Straße wird erschlossen durch folgende neue Straßen:

1. Von einer etwa parallel zur Eisenbahn verlaufenden Straße A-B-C-D-E-F, die von der Hauptaufschließungsstraße L-F-M abzweigt und zum Gehrner Weg (Punkt A) führt. Die Straße erhält eine Breite von 11,50 m. Der Ausbau ist mit einer 8,50 m breiten Fahrbahn und beiderseits 1,50 m breiten Gehwegen vorgesehen.
2. Von der Straße A-F zweigen in südlicher Richtung drei Stichstraßen (E-K, D-J, B-H), in nordwestlicher Richtung eine Stichstraße (C-G) mit Wendeplätzen ab. Die Straßen erhalten eine Breite von 9,0 m (Fahrbahn 6,0 m mit

mit beiderseitigen Gehwegen, die teilweise hinter den Parkstreifen vorgesehen sind - s. Ziff. 4). Die Wendeschleifen werden mit einem Halbmesser von 10,50 m angelegt. Bei der Einmündung der Straße C-G in die Straße A-F ist ein Kanalweg von 2,0 m Breite vorgesehen. Ferner führt vom Wendeplatz bei G ein 5,0 m breiter Weg (G - A) zur Straße A-F. An den Straßen sind, soweit erforderlich, Vorgärten angeordnet und Baugrenzen festgelegt.

3. Grünflächen und Fußwege

Entlang der Schönbergstraße (Nordostseite) und beiderseits der Hauptaufschließungsstraße L-F-M sind Grünstreifen mit Fußwegen angeordnet. An der Hauptaufschließungsstraße ergibt sich der Grünstreifen insbesondere dadurch, daß die Straße infolge der Unterführung an der Bahn in das Gelände eingeschnitten wird und teilweise zum Ausgleich einer Mulde auf einen Damm gelegt werden soll. Die sich hieraus ergebenden Böschungen sollen als Grünstreifen angelegt werden.

Von den Wendeplätzen der Stichstraßen ausgehend sind weitere Gehwege nach den Fußwegen entlang der Schönbergstraße vorgesehen. Die Begrünung und die Fußwege sollen einer Forderung des Landschaftsschutzes Rechnung tragen.

Im südlichen Planbereich ist an der Westseite der Hauptaufschließungsstraße L-F-M eine öffentliche Grünfläche in Größe von etwa 7000 qm ausgewiesen, die als Kinderspiel- und Tummelplatz genutzt werden soll.

4. Flächen für Parkplätze und Kfz.- Stellplätze

An den Straßen E-K, D-J und B-H sind Parkstreifen (Kfz.-Einstellflächen) mit dahinter liegenden Gehwegen angeordnet. Die hierfür benötigten Flächen sollen im Eigentum der Anlieger verbleiben und die Benutzung des Gehweges für den öffentlichen Verkehr grundbuchlich gesichert werden.

Weiter sind im Plangebiet für den Bedarf der Reihenhäuser private Garagen und private Kfz.- Stellplätze nach Maßgabe der Bausatzung vorgesehen. Sie sind im wesentlichen an der Wohnsammelstraße A-F angeordnet. Im übrigen sind die Kfz.- Stellplätze und Garagen von den Bauinteressenten innerhalb der einzelnen Baugrundstücke nachzuweisen.

5. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Plangebietes sind vorgesehen:

- a) Ein Bauplatz für ein kirchliches Gemeindezentrum (Kirche und Altersheim) an der Ostseite der Schönbergstraße in Größe von etwa 8000 qm. Dieses Gelände befindet sich bereits im Eigentum der evgl. Gesamtkirchengemeinde.

b)

- b) Ein Baugrundstück von ca 130 qm für die Errichtung einer Trafostation an der Fußwegverbindung H - H¹

6. Baugrundstücke für besondere ba-uliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen

An der Einmündung der Hauptaufschließungsstraße L-F-M in die Schönbergstraße wurde ein Baugrundstück in Größe von etwa 3200 qm ausgewiesen, das für die Errichtung von Läden und eines kleinen Cafes vorgesehen ist.

B. Nachrichtliche Eintragungen

Die Abmessungen der Gebäudegrundrisse und die Querprofile (innere Aufteilung) der Straßen sind im Plan gestrichelt dargestellt. Die endgültige Festlegung des Straßenausbaues bleibt den Bauplänen des Tiefbauamtes vorbehalten.

V. Kanalisation und Versorgung

Das Gelände wird an den bereits bestehenden Vorflutkanal in dem südlich angrenzenden Baugebiet (Fauth'sches Gelände) angeschlossen.

Bezüglich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

VI. Sonstige Angaben

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von etwa 68 Einzelhäusern und 111 Reihenhäusern mit etwa 270 Wohneinheiten vor. Der teilweise vorhandene Feldweg entlang der Eisenbahn soll auf Wunsch der Deutschen Bundesbahn wegfallen und in die Baugrundstücke einbezogen werden.

Das etwa 17 ha große Gelände ist größtenteils Privateigentum. Davon hat die "Planbau GmbH" etwa ein Drittel erworben. Bei dem Erwerb der restlichen Flächen dürfte mit Schwierigkeiten zu rechnen sein, so daß die Durchführung eines Umlegungsverfahrens notwendig wird. Ein entsprechender Antrag der "Planbau GmbH" liegt bereits vor.

VII. Kosten, die der Stadt voraussichtlich durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen.

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Straßen und Plätze, einschl. der Fußwege und der Grünflächen, aber mit Ausnahme der Hauptaufschließungsstraße L-F-M an der Südseite des Plangebietes und des Kinderspielplatzes, belaufen sich nach überschläglicher Ermittlung unter Zugrundelegung der heutigen Preise auf etwa 1.700.000,00 DM. Hiervon sind von der Stadt nach § 129 (1) des BBauG 10% zu tragen, das sind etwa 170.000,00 DM. Der Rest wird als Erschließungsbeitrag von den Bauträgern bzw. Bauinteressenten übernommen. Für die Anlegung

des

des Kinderspiel- und Tummelplatzes sind einschl. des Grunderwerbs schätzungsweise etwa 380.000,00 DM erforderlich. Über die Aufbringung dieser Kosten ist zu gegebener Zeit noch eine Klärung erforderlich.

Für den Ausbau der Hauptaufschließungsstraße L-F-M, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Siedlungsgebietes "Klarenthal" angelegt werden muß, sind etwa 900.000,00 DM aufzuwenden. Diese Kosten sollen nach den Bestimmungen der Ortssatzung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge vom 27.7.1961, abzüglich des 10%igen Stadtanteils teilweise auf die Siedlungsgebiete umgelegt werden. Für die Bebauung des in Rede stehenden Siedlungsgebietes ist zunächst nur der Ausbau etwa der Hälfte der Straße und zwar der südwestlichen Teilstrecke zwischen Punkten L u. F von der Schönbergstraße aus erforderlich.

Das Unterführungsbauwerk an der Bundesbahnstrecke wird nach überschlägiger Schätzung etwa 500 - 600.000,00 DM kosten. Die endgültige Planung für dieses Bauwerk, sowie die Ermittlung der genauen Kosten und deren Verteilung wird zu gegebener Zeit im Benehmen mit der Bundesbahn erfolgen.

Die Herstellung der Kanäle für das Wohngebiet mit einer Gesamtlänge von etwa 1625 lfd.m wird etwa 270.000,00 DM erfordern. Diese Kosten werden aus dem Gebührenhaushalt des Tiefbauamtes aufgebracht. Sie gehen in Form von Kanalanschlußgebühren auf Grund der Ortssatzung über die Kanalisation der Stadt Wiesbaden und der Gebührenordnung für den Anschluß an das Kanalnetz vom 16.8.1954 bzw. 11.3.1958 zum größten Teil wieder ein.

VIII. Zeichnerische Darstellung des Planes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die Zeichenerklärung auf dem Plan Auskunft, über die Höhenlage der Straßen die beigefügten Profilpläne.

Alles Weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich. Die Eigentumsverhältnisse in dem Plangebiet sind aus einem besonderen Bestandsplan zu ersehen.



Stadtbaurat

S t r a ß e n v e r z e i c h n i s

zum Bebauungsplan für das Gebiet in W.- Dotzheim zwischen Schönbergstraße - Gehrner Weg und Schwalbacher Bahn, nördlich der geplanten Verbindungsstraße zwischen Schönbergstraße und Klarenthaler Straße.

Straße bzw. Platz	Länge ca. m	Breite ca. m	Fläche ca. qm	Steig. verh. %	Ausbau= kost. DM	Grunderw. u. Freil. Kost. ca. 25,- DM je qm und 20% Nebenk.	Insg. Kosten DM
A-B-C-D-E-F	584	11,5	6.716	--7,58	374.000	201.500	575.500,
B-H	146	9,0	1.314	--2,84	67.000	40.500	117.500,
D-J	234	9,0	2.106	--3,52	107.650	63.200	170.850,
E-K	259	9,0	2.331	--3,33	119.100	70.000	179.100,
G-C	151	9,0	1.359	4-4,5	69.450	40.750	110.200,
Fußwege	1300	3,0-5,0			286.000	120.000	406.000,
Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	400	11,0	4.400		22.000	117.000	139.000, 1.698.150,
L-F-M	376	12,5 1.M.	4.700	2,0-5,7	480.000	141.000	621.000,
Übernormale Erdarbeiten 2454 cbm je 10,-DM					24.540		24.540,
Grünanlagen an der Stras- se (Böschungs- flächen) (Straßenbegleitgrün)			8.000		40.000	240.000	260.000, 905.540,
Unterführungs- bauwerk							500 - 600.000,
Kinderspiel- platz			7.000		160.000	220.000	380.000,

Die Herstellung der Kanäle innerhalb des Plangebietes von etwa 1625 lfd.m wird einen Kostenaufwand von etwa 270.000,- DM erfordern.

Aufgestellt nach Unterlagen des Tiefbauamtes im Februar 1963.

Anhang zum Straßenverzeichnis

zum Bebauungsplan für das Gebiet in W.-Dotzheim zwischen Schönbergstraße - Gehrner Weg und Schwalbacher Bahn, nördlich der geplanten Verbindungsstraße zwischen Schönbergstraße und Klarenthaler Straße.

für die Grünflächen

Der Stadt entstehen jährlich an Unterhaltungskosten:

Öffentliche Grünflächen ca. 4.400 qm x 0,70 DM = 3.080,00 DM
(Straßenbegleitgrün)

Grünanlagen an der ca. 8.000 qm x 0,70 " = 5.600,00 "
Straße L-F-M
(Straßenbegleitgrün)

Kinderspielfeldplatz ca. 7.000 qm x 1,80 " = 12.600,00 "

Insgesamt : 21.280,00 DM
=====