

B e g r ü n d u n g
(Erläuterungsbericht)

zum Bebauungsplan für das Gebiet in W.-Dotzheim zwischen der Schönbergstraße, der geplanten Verbindungsstraße zwischen der Schönbergstraße und der Klarenthaler Straße, der Eisenbahn von W.-Dotzheim nach Chausseehaus und der Flachstraße, Distrikte: "In der Wernersgewann, In der Sommersgewann, In der Strittersgewann und In der Fichtengewann."

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit Baugelände für die Einzelhausbebauung (Eigeneheime) bereitzustellen bzw. die bauliche Erschließung des zum größten Teil in einer Hand befindlichen Geländes vorzubereiten. Dem vorgelegten Plan liegt ein Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamtes vom 27.7.1961 zu Grunde, dem der Magistrat durch Beschlüsse vom 21.8.1961 Nr. 1507 und vom 23.10.1961 Nr. 1900 zugestimmt hat und für den die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 des BBauG. vom 23.6.1960 durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 2.11.1961 Nr. 420 beschlossen wurde.

Die Bebauung des vorderen (südlichen) Teils soll durch die Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft "Schönberg" erfolgen, die den größten Teil des Geländes bereits besitzt.

II. Geltungsbereich

Der nach § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen:

Nordseite der Flachstraße, Südwestseite der Schönbergstraße, Nordwestgrenze des Flurstücks Flur 73 Nr. 116/7494, Südwestgrenze des Flurstücks 7595, Südostseite des Feldweges Nr. 21/7669, Westgrenze der Eisenbahn von W.-Dotzheim nach Chausseehaus und Ostgrenze des Weges Nr. 7506/1.

III. Ausweisung der vorbereitenden Bauleitpläne

Im Flächennutzungsplan und Baugebietsplan, die noch nach den Bestimmungen des Hess. Aufbaugesetzes vom 25.10.1948 aufgestellt wurden, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Reines Wohngebiet" (Bauklasse D) ausgewiesen. Hierfür gelten die Bestimmungen der Hess. Bauordnung vom 6.7.1957 im allgemeinen und die Bestimmungen der Bausatzung für die Landeshauptstadt Wiesbaden vom 12.1.1960 im besonderen.

IV. Festsetzungen und nachrichtliche Ausweisungen des Bebauungsplanes

A. Festsetzungen

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gelände liegt im "Reinen Wohngebiet" mit zweigeschossiger offener Bauweise (2/10 Ausnutzung). Im übrigen gelten die speziellen Festlegungen dieses Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan sieht freistehende Einzelhäuser vor. Zwischen der Schönbergstraße und der parallel dazu verlaufenden Stichstraße sind eingeschossige Gruppen von jeweils vier Einzelhäusern an einem privaten Zugangsweg vorgesehen.

b) Verkehrsflächen (AufschlieÙung)

An der Westseite des Geländes verläuft die bereits früher mit 14,0 m Breite festgesetzte Schönbergstraße, an die die neuen Straßen des Siedlungsgebietes angeschlossen werden.

Das Plangebiet wird am nördlichen Rande durch eine projektierte HauptaufschlieÙungsstraße (Sammelstraße) G-H-J-K des Siedlungsgeländes "Klarenthal" begrenzt, die später als innenstädtische Verkehrsstraße die Schönbergstraße mit der Klarenthaler Straße verbinden soll. Die Straße erhält eine Breite von 11,50 bis 13,0 m. Sie verläuft von Punkt G der Schönbergstraße in nordöstlicher Richtung und wird bei der Kreuzung mit der Bundesbahnstrecke von W.-Dotzheim nach Chausseehaus unterführt. Für die Fortsetzung der Straße nach Nordosten wird zu gegebener Zeit im Zusammenhang mit der Festlegung der Straßen und der Bebauung für das Siedlungsgebiet "Klarenthal" ein besonderer Bebauungsplan aufgestellt.

Das Siedlungsgelände südöstlich dieser Straße wird erschlossen durch folgende neue Straßen:

1. Durch die Wohnsammelstraße A-B-C-D, die am unteren Ende der Schönbergstraße abzweigt und etwa parallel zur Eisenbahn verläuft. Die Straße erhält in ihrem vorderen (südlichen) Teil auf der Strecke zwischen A-B-C eine Breite von 11,0 m und für den nördlichen Teil zwischen C-D eine Breite von 9,0 m und endet in einem Wendeplatz mit einem Halbmesser von 10,50 m. Beiderseits des Wendeplatzes ist eine platzartige Erweiterung vorgesehen, an der auch Garagen angeordnet sind.
2. Von der Wohnsammelstraße zweigen zwei Stichstraßen (B-E und C-F) nach Nordwesten ab, die ebenfalls in Wendeplätzen enden. Die Straßen erhalten eine Breite von 9,0 m mit folgender Querteilung: 6,0 m breite Fahrbahn und beiderseits 1,50 m breite Gehwege. Die Wendeplätze werden mit einem Halbmesser von 10,50 m angelegt.
3. An der Seitenstraße zur Flachstraße wird bei Punkt N ein Wendeplatz mit den Abmessungen 16,0 / 12,0 m festgelegt.

c) Grünflächen und Fußwege

Entlang der Schönbergstraße (Nordostseite) und beiderseits der Hauptausließungsstraße G-H-I-K sind Grünstreifen mit Fußwegen angeordnet. Entlang der Hauptaufschließungsstraße ergibt sich der Grünstreifen dadurch, daß die Straße infolge der Unterführung an der Bahn in das Gelände eingeschnitten ist 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 und der Hauptaufschließungsstraße G-H-J-K vorgesehen.

d) Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Dem Gemeinbedarf wird durch Ausweisung eines etwa 1275 qm großen Kinderspielplatzes und eines Bauplatzes für die Errichtung eines Kindergartens mit Zugang von der Wohnsammelstraße A-B-C, die parallel der Eisenbahn verläuft, Rechnung getragen.

e) Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Für die Durchführung von Verkaufsstellen (Läden) und nicht störenden kleingewerblichen Betrieben ist an der Ecke Flachstraße und Schönbergstraße ein Baugelände in Größe von etwa 3300 qm vorgesehen.

f) Kanalisation und Versorgung

Das Gelände wird vorerst für die Bebauung des südlichen Teilgebietes der Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft "Schönberg" an den Kanal der Schönbergstraße angeschlossen. Der endgültige Anschluß erfolgt an den vorgesehenen neuen Kanal in der Flachstraße bzw. nach Umbau einer Teilstrecke des Kanales in der Schönbergstraße an den Kanal in dieser Straße.

Bezüglich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom bestehen grundsätzlich keine Schwierigkeiten.

B. Nachrichtliche Eintragungen

Die Lage und Form der neuen Gebäude und die Querprofile (innere Aufteilung) der Straßen, bei denen es sich um vorl. Angaben handelt, sind im Plan gestrichelt dargestellt.

V. Sonstige Angaben

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von 110 Einzelhäusern mit etwa 165 Wohneinheiten vor. Das etwa 10 ha große Gelände ist zum größten Teil Privateigentum, davon gehören etwa 4,5 ha der Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft "Schönberg."

Die Stadt hat an der Ecke Flachstraße und Schönbergstraße ein 1966 qm großes Grundstück, das teilweise in die Vorbehaltsfläche für privatwirtschaftliche Zwecke (Läden, kleinere Gewerbebetriebe) fällt.

Der vorhandene Feldweg N-L entlang der Eisenbahn soll wegfallen und in die Baugrundstücke einbezogen werden. Das in einem Teil der Wegefläche liegende Starkstromkabel der Rheingau - Elektrizitätswerke soll beim Verkauf der Flächen grundbuchlich gesichert werden.

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

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Straßen und Plätze einschl. der Grünflächen, aber mit Ausnahme der Hauptaufschließungsstraße G-H-I-K an der Nordseite des Plangebietes, belaufen sich nach der Aufstellung in dem beigefügten Straßenverzeichnis unter Zugrundelegung der heutigen Preise schätzungsweise auf 958 000,-- DM.

Hiervon sind von der Stadt nach § 129 Abs. 1 des BBauG. 10 % zu tragen, das sind etwa 96000,-- DM. Der Rest wird als Erschließungsbeiträge von den Bauträgern übernommen.

Für den Ausbau der Hauptaufschließungsstraße (Sammelstraße) G-H-I-K, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Siedlungsgebietes "Klarenthal" angelegt werden muß, sind etwa 794 000,- DM aufzuwenden. Diese Kosten sollen nach den Bestimmungen der Ortssatzung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge vom 27.7.1961 abzüglich des 10%igen Stadtanteiles auf die Siedlungsgebiete umgelegt werden.

Das Unterführungsbauwerk an der Bundesbahnstrecke wird nach überschläglicher Schätzung etwa 450 000,-- DM kosten. Die endgültige Planung für dieses Bauwerk sowie die Ermittlung der genauen Kosten und deren Verteilung wird zu gegebener Zeit ~~mit der~~ im Benehmen mit der Bundesbahn erfolgen.

Die Herstellung der Kanäle für das Wohngebiet mit einer Gesamtlänge von etwa 885 lfd. m wird einschließlich des Kanalumbaus in der Schönbergstraße etwa 250 000 DM erfordern. Diese Kosten werden aus dem Gebührenhaushalt des Tiefbauamtes aufgebracht und 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. vom 11.3.58 zum größten Teil wieder ein.

VII.

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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

Alles weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Wiesbaden, den 14. Dezember 1961


Stadtbaurat 

Anlage zur Begründung (Erläuterungsbericht) vom 14.12.1961

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 der Schönbergstraße, der geplanten Verbindungsstraße zwischen der Schönbergstraße und der Klarenthaler Straße, der Eisenbahn von W.-Dotzheim nach Chausseehaus und der Flachstraße.

| Straße bzw. Platz | Länge ca. m | Breite ca. m | Fläche ca. qm | Steig.-Verh. % | Ausbaukosten ca. DM | Grunderw. u. Freil. Kosten ca. DM (18,- DM/qm + 20 % Nebenk.) | Insges. Kosten ca. DM |
|---|-------------|--------------|---------------|----------------|---------------------|---|-----------------------|
| A - C | 340 | 11 | 3740 | 0,4-4,0 | 185.800 | 80,780 | 266.580 |
| B - E | 280 | 9 | 2520 | 0,6-9,0 | 126.910 | 54,430 | 181.340 |
| C - F | 130 | 9 | 1170 | 3,0-8,0 | 58.920 | 25,270 | 84.190 |
| C - D | 210 | 9 | 1890 | 4,0 | 95.180 | 40,820 | 136.000 |
| Fußweg F - I | 42 | 5 | 210 | | 7.180 | 4,540 | 11.720 |
| Fußweg A - G | 389 | 2,5 | 972,5 | | 41.370 | 21,010 | 62.380 |
| Fußweg GHILKHE | 417 | 3 | 1251 | | 54.270 | 27.020 | 81.290 |
| Kinderspielpl. | | | 1275 | | 6.370 | 27.540 | 33.910 |
| | | | 13028,5 | | 576.000 | 281.410 | 857.410 |
| Übernormale Erdarbeiten 2454 cbm . 10,- DM | | | | | 24.540 | | 24.540 |
| | | | 13028,5 | | 600.540 | 281.410 | 881.950 |
| Grünanlage entl. d. Schönbg. Str. | 389 | 7,33 | 2851,37 | | 14.260 | 61.590 | 75.850 |
| | | | 15879,87 | | 614.800 | 343.000 | 957.800 |
| G - K | 376 | 12,5 | 4700 | 2,0-5,7 | 480.000 | 101.520 | 581.520 |
| Eisenbahnbrücke | | | | | 450.000 | | 450.000 |
| Grünanlage a.d. Straße | | | 8000 | | 40.000 | 172.800 | 212.800 |
| | 376 | | 12700 | | 970.000 | 274.320 | 1.244.320 |
| <u>Kanalbaukosten</u> | | | | | | | |
| 1) 60 m Kanalumbau von 50/75 auf 70/105 cm l.W. in der Schönbergstr. v. d. Flachstr. bis zur Aufschließungsstr. | | | | | | | 30.000 |
| 2) 360 m Betonrohrkanal von 70/105 cm l.W. i. d. Aufschließungsstraße | | | | | | | 125.000 |
| 3) 125 m Betonrohrkanal von 50/75 cm l.W. in der 2. Wohnstraße | | | | | | | 35.000 |
| 4) 400 m Betonrohrkanal von 30 cm Ø | | | | | | | 60.000 |
| Aufgestellt im Benehmen mit dem Tiefbauamt am 11. 12. 1961 | | | | | | | 250.000 |
| Wiesbaden, den 14. 12. 1961 - Vermessungsamt - | | | | | | | |

[Handwritten signatures and marks]