

### Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Dotzheim-Mitte"  
in Wiesbaden-Dotzheim

#### 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz (BBauG))

Nordgrenze des Flurstückes 121/2, Nordgrenze der Flurstücke 127/2, 128/1, 129/4 und 131/2 (Glockengasse 8), 131/1 (Glockengasse 6), 324/131, 42/131 (Römergasse 3), Nordwestgrenze des Flurstückes 293/134 (ev. Kirche), Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstückes 218/135 der Flur 2 Gem. Dotzheim (Glockengasse 2) in Verlängerung der Nordostgrenze des Flurstückes 218/135, Flur 2 die Wiesbadener Straße kreuzend bis zur Südostgrenze der Wiesbadener Straße, Flurstücke 57/1 und 59/1, Nordost- und Südostgrenze des Flurstückes 23/1, Nordostgrenze der Schmiedegasse Flurstück 197/60 der Flur 1, in deren Verlängerung die Rheintalstraße kreuzend bis zur Südostgrenze der Rheintalstraße, die Rheintalstraße in südlicher Richtung (Flurstück 60/1 der Flur 1 und Flurstück 301/38 der Flur 4) bis zur künftigen Einmündung der Stegerwaldstraße, der Einmündung in südöstlicher Richtung entlang der zu verbreiternden Stegerwaldstraße folgend bis zur Südostgrenze des Flurstückes 549/1 der Flur 6, Verlängerung des Flurstückes 549/1 die Stegerwaldstraße kreuzend bis zur Südwestgrenze des Flurstückes 1170/1 der Flur 10, Südwestgrenze des Flurstückes 1170/1, Einmündung Stegerwaldstraße in die Karl-Arnold-Straße, die Karl-Arnold-Straße kreuzend, Einmündung Aunelstraße, Westgrenze der Aunelstraße Flurstück 301/6 und Südwestgrenze der Aunelstraße Flurstück 302/1 der Flur 4, Römergasse kreuzend, Nordostgrenze des Flurstückes 109/247 der Flur 4 (Römergasse 17), in Verlängerung der Nordwestgrenze des Flurstückes 109/247 der Flur 4, die Aunelstraße kreuzend, Nordwestgrenze der Flurstücke 180/1 und 165/4 der Flur 2 (Römergasse 15), Südwest-, Nordwest-, Nordost- und Nordwestgrenze des Flurstückes 165/2 (Römergasse 13) bis zur Adolfinenstraße, Südwestgrenze der Adolfinenstraße Flurstück 186/1 bis zum Flurstück 76/166 der Flur 2, Adolfinenstraße kreuzend bis zur Nordwestgrenze der Flurstücke 126 (Adolfinenstraße 1), 127/6 (Römergasse 11), Westgrenzen, Flurstücke 312/127, 127/5, 127/4, 127/3, 127/6 und 121/2 der Flur 2 in der Gemarkung Dotzheim.

#### 2. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Die bauliche und sonstige Nutzung soll daher durch einen neuen Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz festgesetzt werden. Dabei soll insbesondere folgendes geregelt werden:

- 2.1 Festsetzungen von bestehender und geplanter Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Mischgebiet (MI) im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches Ecke Schmiedegasse/Rheintalstraße,
- 2.2 Festsetzungen von "Baugrundstücken für den Gemeinbedarf" für die Ortsverwaltung Dotzheim, eines Feuerwehrgerechthauses für die Freiwillige Feuerwehr Dotzheim sowie für die ev. Kirche;
- 2.3 Festsetzungen eines "Baugrundstückes für die Privatwirtschaft" mit Läden, Praxen und dazugehörigen Wohnungen;
- 2.4 Festsetzungen von Grünflächen und Straßenbegleitgrün in Verbindung mit der bestehenden und geplanten Bebauung. Baumanpflanzungen im Fußgängerbereich Römergasse sowie im Innenbereich des Blockes B, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Forums (Pfarrer-Luja-Platz); Straßenbegleitgrün an verschiedenen Stellen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes;
- 2.5 Festsetzung der Verkehrsflächen sowie der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat bereits am 6. Juni 1968 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planbereich "Dotzheim-Mitte" beschlossen. Dieser Grundsatzbeschluss wurde in den Wiesbadener Tageszeitungen am 13. Juli 1968 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschlüssen vom 19. August 1976 Nr. 383, 29. September 1977 Nr. 445 und 23. Mai 1979 Nr. 334 hat die Stadtverordnetenversammlung weiter entschieden, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dotzheim-Mitte" auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes vom 1. Juli 1977 und dem preisgekrönten Wettbewerbsergebnis vorgenommen werden soll.

Dieser Bebauungsplanentwurf ist das Ergebnis mehrerer ausführlicher Diskussionen und Informationsveranstaltungen mit den Bürgern, dem Ortsbeirat, dem Preisträger des Wettbewerbs und dem Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 21. Juni 1979 bei der Aufstellung des Entwurfes des o. g. Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt und mit Schreiben vom 3. Dezember 1979 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen am 14. Dezember 1979 in der Zeit vom 2. Januar 1980 bis 4. Februar 1980 einschließlich im Raum für öffentliche Auslegungen beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden - Vermessungsamt, Gustav-Stresemann-Ring 15, öffentlich ausgelegt.

Trotz intensiver Bürgerbeteiligung und eingehender Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung, sind von beiden Seiten erhebliche Änderungsvorstellungen bzw. Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, die entsprechend der Beschlußfassung der städtischen Körperschaften zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes führten.

### 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht im vollen Umfang den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 30.11.1970. Deshalb muß der Aufstellung des Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

Bezüglich dieser Änderung wird auf den Erläuterungsbericht zur teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich "Dotzheim-Mitte" verwiesen.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Planbereich bestehen Festsetzungen aus Fluchtlinien- und Bebauungsplänen, die unter 3.2.1 bis 3.2.3 einzeln aufgezählt sind.

Die Festsetzungen der Fluchtlinien- und Bebauungspläne behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches in diesem Bebauungsplan liegen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

##### 3.2.1 Fluchtlinienpläne nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz

|          |          |
|----------|----------|
| Dotzheim | 1902/1   |
| "        | 1906/1-2 |
| "        | 1908/1   |
| "        | 1908/3   |
| "        | 1909/3   |

##### 3.2.2 Fluchtlinienpläne nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG)

Dotzheim 1956/1

##### 3.2.3 Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz von 1960 (BBauG)

Dotzheim 1975/1

#### 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BBauG)

##### 4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

###### 4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA (§ 4 BauNVO))

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In diesem Bebauungsplanentwurf wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Baustruktur und in Übereinstimmung mit der planerischen Zielsetzung größere Bereiche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

###### 4.1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen im wesentlichen nicht stören. Für den in der Schmiedegasse 7 ansässigen Schlosserei- und Schmiedebetrieb wird entsprechend der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf das Grundstück als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hierbei soll erreicht werden, daß der bestehende Schlosserei- und Schmiedebetrieb in seiner Form und Ausübung für den Ortskernbereich Dotzheim erhalten bleibt. Damit wird insbesondere für die Bewohner Dotzheims die Versorgung sichergestellt.

###### 4.1.3 Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Ziff. 5 BBauG)

###### 4.1.3.1 Evangelische Kirche

Das bestehende Kirchengrundstück, Römergasse 1 wird unter Einbeziehung des bestehenden Wohnhauses Glockengasse 2 als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Evangelische Kirche" festgesetzt.

###### 4.1.3.2 Ortsverwaltung Dotzheim

Das Grundstück Dörrgasse 2 (Ecke Aunelstraße), in dem die Ortsverwaltung Dotzheim seit 1981 untergebracht ist, wird als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Ortsverwaltung" im Bebauungsplanentwurf entsprechend seiner Nutzung festgesetzt.

###### 4.1.3.3 Feuerwehrrätehaus

Anschließend an das Gebäude der Ortsverwaltung Dotzheim, wird in der Aunelstraße ein "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Feuerwehrrätehaus" im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Durch die Anordnung des neuen Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr im Zentrumsbereich Dotzheims, wird eine bessere Abfahrtsmöglichkeit für die Löschfahrzeuge bei Einsätzen gewährleistet. Das jetzt noch bestehende Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Dotzheim in der Wiesbadener Straße 3 ist veraltet und entspricht nicht mehr den Anforderungen für einen modernen Brandschutz.

#### 4.1.4 Baugrundstück für die Privatwirtschaft

An der Ecke Rheintalstraße und dem Rheineckplatz wird im Bebauungsplanentwurf ein "Baugrundstück für die Privatwirtschaft - Laden - Praxen und Wohnungen" festgesetzt. Die in dem Gebäude untergebrachten Lebensmittelsupermarkt und Arztpraxen sollen die Versorgung der im Ortskern Dotzheims vorhandenen Bevölkerung mit Lebensmitteln und die ärztliche Versorgung sicherstellen.

#### 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 9 BBauG und § 23 BauNVO 1977)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen\* festgesetzt.

#### 4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 11 BBauG) \* und Baulinien

##### 4.3.1 Straßen

Das vorgesehene Planungs- und Nutzungskonzept für die Ortsmitte von Dotzheim erfordert auch eine Änderung bzw. teilweise Neufestsetzung bestehender Straßen. Sie ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

##### Römergasse (1062)

Wird zwischen Aunelstraße und Einmündung in die Dörrgasse zur Fußgängerstraße umgestaltet und für den Allgemeinverkehr gesperrt.

Aufgrund der geringen Breite der Römergasse ist ein Wenden innerhalb der beiderseitigen Bebauung nicht möglich, so daß dieser Bereich von den Andienungs- und Einsatzfahrzeugen (Feuerwehr, Krankenwagen und dgl.) von der Aunelstraße und Dörrgasse aus befahrbar sein muß.

##### Aunelstraße (139)

Geplante Ausbaubreite 11,50 m. Im Einmündungsbereich Dörrgasse-Rheineckplatz beträgt die geplante Ausbaubreite 12,50 m.

#### Dörrgasse (283)

Geplante Ausbaubreite 11,50 m und 12,50 m zwischen Rheineckplatz und Schmiedegasse. Im oberen Bereich zur Wiesbadener Straße hin, ist die Ausbaubreite aufgrund der bestehenden Straßenbegrenzungslinie und bereits vorhandener Bebauung unterschiedlich breit.

#### Schmiedegasse(1136)

Die Schmiedegasse ist bereits in einer Breite von 8,50 m ausgebaut.

#### Rheineckplatz

Kreuzung Rheintalstraße 4 m Gehwegbreite vor der geplanten und vorhandenen nördlichen Bebauung. Platzgestaltende Grünfläche als Straßenbegleitgrün vor der Fahrbahn mit Gehwegen und Busstandspur.

#### 4.3.2 Erschließungswege

Wegverbindung in 2,50 m Breite zwischen Rheineckplatz und Dörrgasse.

Wegverbindung in 2,50 m Breite zwischen Römergasse und Glockengasse.

#### 4.3.3 Geh-, Fahr-, Leitungsrecht z. G. der Landeshauptstadt Wiesbaden

Fußgängerbereich "FORUM" in Block A. Verschiedene Durchgänge zwischen Römergasse und Dörrgasse zum Forum mit unterschiedlichen Breiten.

#### 4.3.4 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung nachzuweisen. In der Tiefgarage unterhalb des Pfarrer-Luja-Platzes sind ca. 106 Kfz-Stellplätze vorgesehen, die sowohl dazu beitragen sollen den öffentl. Stellplatzbedarf von Wi-Dotzheim, als auch den Stellplatzbedarf für die neue Ortsverwaltung und die geplante Bebauung der Blockfläche A zu decken. Weitere Stellplätze für Kurzparker sind an der Dörrgasse festgesetzt. Im Block B sind ca. 27 Kfz-Stellplätze und ca. 4 Kfz-Stellplätze in der Schmiedegasse ausgewiesen.

#### 4.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Autobuslinien tangiert:

Im Zuge der Rheintalstraße verkehren die Linien 7, 17, 23 und 24 der ESWE mit einer Haltestelle zwischen Schmiedegasse und Rheineckplatz. Im Zuge der Dörrgasse verkehren die Linien 7, 17, 23 und 24 der ESWE mit einer Haltestelle vor der Schmiedegasse. Am Rheineckplatz ist eine Busspur als Endhaltestelle ausgewiesen.

#### 4.4 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BBauG 1976)

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG.

##### 4.4.1 Gas- und Wasserversorgung

Die Gas- und Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Die Stadtwerke Wiesbaden AG haben darauf hingewiesen, daß die in der Aunelstraße zwischen Rheintalstraße und Dörrgasse liegenden Gas- und Wasserversorgungsleitungen bereits vor 5 Jahren ausgewechselt und die Leitungstrasse der damaligen Straßenführung angepaßt wurde. Zum Teil liegen diese Leitungen im Gehweg, so daß bei der geplanten Bepflanzung des Gehweges Ecke Aunelstraße und Dörrgasse die Versorgungsleitungen berücksichtigt werden müssen. Abstimmungen mit dem Grünflächenamt und der ESWE sind hierbei durchzuführen.

##### 4.4.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

Eine Transformatorenstation ist in der Schmiedegasse vorhanden.

Die erforderliche Fläche wurde im Bebauungsplan als "Baugrundstück für Versorgungsanlagen" Trafostation ausgewiesen. Ebenfalls wurde ein ca. 6 m breiter Streifen zum Verlegen der erforderlichen Stromkabel und zum Anfahren und zur Wartung der Trafostation als "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG zu Gunsten der "ESWE" festgesetzt.

##### 4.4.3 Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Straßenkanäle vorhanden.

Die Kanalerneuerungen bzw. Erweiterungen und Tieferlegungen für die Dörrgasse sind abgeschlossen, ebenfalls die Kanalerneuerung für die Hohlstraße, sowie ein Teil der Wiesbadener Straße. Hierbei wurde durch wesentliche Tieferlegung des neuen Kanals eine Anschlußmöglichkeit für die Entwässerung der Untergeschoßebene mit Tiefgarage in Block A - Forum - geschaffen.

#### 4.4.4 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

#### 4.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Ziffer 15 BBauG)

##### 4.5.1 Römergasse (1062) - Fußgängerstraße

Festsetzung von Baumbepflanzung und deren Erhaltung in der Römergasse gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG und an der Einmündung der Römergasse in die Dörrgasse Ausweisung einer "Öffentlichen Grünfläche - Grünanlage". Die Abstände der Baumbepflanzung innerhalb der Straße und den bestehenden Hausgrenzen wurden mit der Berufsfeuerwehr abgestimmt.

##### 4.5.2 Fußgängerbereich - Forum - Block A -

In der Mitte des Forums - Block A - wird eine öffentliche Grünfläche - Grünanlage - festgesetzt. Für den gesamten Fußgängerbereich im Forum - Block A - wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG festgesetzt.

Außerdem gilt das Forum (Block A) als Gemeinschaftsanlage für Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen gemäß § 21, Abs. 2 BauNVO für die Bewohner und Anlieger im Bereich der Römergasse, der Dörrgasse und der Aunelstraße.

##### 4.5.3 Kfz-Stellplätze

Die Stellplätze sollen zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Bäume mit Verbundsteinen ausgebaut werden und die geplante Baumbepflanzung 1,50 m von der Parkplatzhinterkante entfernt festgesetzt werden. Dadurch sollen Behinderungen der PKW-Benutzer beim Aus- und Einsteigen vermieden werden.

#### 4.5.4 Baumbepflanzung

Im Bereich Rheineckplatz - Aunelstraße sollten im Hinblick auf die vielfältigen klimatischen und sozialen Aufgaben des innerstädtischen Grün diesem Priorität eingeräumt werden.

#### 4.5.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher im Gesamtbereich des Bebauungsplanes vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbauten Grundstücksfläche Bäume und Sträucher anzupflanzen, die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume und Sträucher entsprechen. Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert.

### 5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes "Dotzheim-Mitte" ist eine Umlegung gemäß §§ 45 und 46 (1) BBauG angeordnet. Die Eigentumsverhältnisse können aus dem Eigentümerverzeichnis entnommen werden.

### 6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Die überschlägig ermittelten Kosten sind folgende:

#### 6.1 Verkehrsanlagen und Kanalisation

##### 6.1.1 Grunderwerb (Nach Angaben des Liegenschaftsamtes - Stand Mai 1982)

Für die Freilegung des Ortskernes  
sowie für Straßen und Plätze

1.500.000,-- DM

6.1.2 Kosten für den Straßenbau (Nach Angaben des Amtes für Verkehrswesen - Stand Mai 1982)

|                                                                                   |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| a) Fußgängerstraße Römergasse (1062) einschließlich Vorfläche alte Polizeistation | 350.000,-- DM |
| b) Fußwegverbindung Block B vom Rheineckplatz zur Dörrgasse (283)                 | 20.000,-- DM  |
| c) Fußwegverbindung von der Römergasse (1062) zur Glockengasse (462)              | 20.000,-- DM  |
| d) Aunelstraße (139) und Teilfläche Rheineckplatz                                 | 280.000,-- DM |
| e) Dörrgasse (283) Verbreiterung                                                  | 110.000,-- DM |
|                                                                                   | <hr/>         |
| zusammen                                                                          | 780.000,-- DM |

6.2 Grünflächen

6.2.1 Kosten für Grünflächen (Nach Angaben des Grünflächenamtes - Stand Mai 1982)

|                                                                                                |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Bepflanzung aller noch vorgesehenen Grünflächen einschließlich Pflanzen der vorgesehenen Bäume | 75.000,-- DM |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|

6.3 Baugrundstück für Gemeinbedarf

6.3.1 Kosten für das Feuerwehrgerätehaus (Nach Angaben des Hochbauamtes - Stand Mai 1982)

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| a) Kosten des Baugrundstücks | 135.500,-- DM   |
| b) Kosten der Erschließung   | 7.500,-- DM     |
| c) Kosten des Bauwerkes      | 1.612.300,-- DM |
| d) Kosten des Gerätes        | 21.300,-- DM    |
| e) Kosten der Außenanlage    | 161.350,-- DM   |
| f) Baunebenkosten            | 292.400,-- DM   |
| g) Eigenleistung der Ämter   | 9.650,-- DM     |
|                              | <hr/>           |
| zusammen                     | 2.240.000,-- DM |

6.4 Kosten die der Stadt entstehen

Die für die Stadt entstehenden Kosten berechnen sich danach überschlägig wie folgt:

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Kosten für den Grunderwerb (6.1.1)         | 1.500.000,-- DM |
| Kosten für den Straßenbau (6.1.2)          | 780.000,-- DM   |
| Kosten für die Grünflächen (6.2.1)         | 75.000,-- DM    |
| Kosten für das Feuerwehrgerätehaus (6.3.1) | 2.240.000,-- DM |
|                                            | <hr/>           |
| zusammen                                   | 4.595.000,-- DM |

## 7. Statistische Angaben

- 7.1 Wohneinheiten geplant Hw. in Einzelhäuser  
und Geschäftshäuser 38 WE
- 7.2 Einwohner zu erwarten ca. 100 E

## 8. Textteil

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Außenanlagen nebst Einfriedigungen (siehe Bebauungsplan - Textteil).

## 9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 19.02.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256).

Im Auftrag



Luft  
Vermessungsdirektor

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blatt

Anlagen:

1. Übersicht über das Achssystem
2. Denkmalschutzplan

Änderungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan "Dotzheim - Mitte" vom 02.06.1982 aufgrund vorgesehener Festsetzungsänderungen

Seite 6 ist wie folgt neu zu fassen:

Schmiedegasse (1136)

Die Schmiedegasse ist bereits in einer Breite von 8,50 m ausgebaut. Der Ausbau des Einmündungsbereiches der Schmiedegasse in die Rheintalstraße ist noch durchzuführen.

Rheineckplatz

Kreuzung Rheintalstraße 4 m Gehwegbreite vor der geplanten und vorhandenen nördlichen Bebauung.  
Platzgestaltende Grünfläche als Straßenbegleitgrün - vor der Fahrbahn mit Gehwegen - Busstandspur und öffentlichem Parkplatz.

Ziffer 4.3.2 und 4.3.3 ist zu streichen.

Seite 8, Ziffer 4.5 ist mit folgendem Text einzufügen:

4.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Ziffer 15 BBauG)

4.5.1 Text bleibt unverändert

4.5.2 Fußgängerbereich - Pfarrer-Luja-Platz - Block A -

Planerischer Wille für den Bereich des Pfarrer-Luja-Platzes ist es, zum einen am Blockrandbereich eine für Dotzheim städtebaulich angemessene Bebauung zu schaffen und zum anderen den Blockinnenbereich der Allgemeinheit zugänglich zu machen und von dieser nutzen zu lassen.

Planungsrechtlich wurden diese Forderungen gelöst, indem auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. den Fläche, die den an den Straßen gelegenen Häusern aus Gründen der Ausnutzung anteilmäßig zugeordnet sind, zusätzlich "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden (Allgemeinheit)" festgesetzt werden.

Zusätzlich wird die Fläche des inneren Blockbereiches (Block A) als Gemeinschaftsanlage für Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen gem. § 21a Abs. 2 BauNVO für die Bewohner und Anlieger im Allge-

meinen Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Diese Festsetzung wird getroffen, um den innerhalb des Blockes A gelegenen Grundstücksflächen bei der Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, Flächenanteile der Gemeinschaftsanlage hinzurechnen zu können, die dem Verhältnis der Baugrundstück untereinander entsprechen.

Die Festsetzungen und Aufteilungen der unterirdischen Gemeinschaftsanlage sind aus Blatt 2 des Bebauungsplanentwurfes - Untergeschoß mit Tiefgarage - zu ersehen.

An verschiedenen Stellen des Pfarrer-Luja-Platzes werden Grünfestsetzungen in Form von Einzelbaumfestsetzungen und einer Fläche für das "Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" getroffen, die notwendig sind, um einerseits das Ortsbild in diesem Bereich aufzulockern - damit zur städtebaulichen Gestaltung beizutragen - und andererseits den Innenbereich klimatisch zu verbessern.

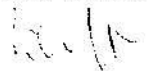
Seite 9 Ziffer Nr.46 ist neu einzufügen:

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Ziffer 21 BBauG)

Für die Erschließung des vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umschlossenen Ortskerns Dotzheim sind einzelne Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden (Allgemeinheit) oder zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden, mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden (Allgemeinheit) oder der Anlieger sowie mit nur Geh- oder nur Fahrrechten zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden (Allgemeinheit) oder der Anlieger festgesetzt.

Ziffer 5. Der letzte Satz ist zu streichen.

Wiesbaden, den 31.05.1983  
Im Auftrag



Luft  
Vermessungsdirektor