

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet in W.-Rambach zwischen der Ostpreußenstraße und der Burgstraße in den Distrikten: "Burgacker", 3. Gewinn, "In der Lach", "Im Emetzer" 1. Gewinn und "Amschelberg" 1. und 3. Gewinn.

### I. Allgemeines:

Für das Gebiet östlich der Ostpreußenstraße bestehen noch die Fluchtlinienpläne aus dem Jahre 1901, deren Überprüfung und Angleichung an die Festlegungen des vorbereitenden Bauleitplanes (Flächennutzungsplan) durch die fortschreitende Bebauung notwendig wurde. Dies gab Veranlassung zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, dem im wesentlichen ein Entwurf des Stadtplanungsamtes vom 7. 8. 1959 zugrunde liegt.

### II. Geltungsbereich:

Der nach § 9 (5) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen: Westseite der Ostpreußenstraße, Ost- bzw. Nordseite der Burgstraße, Ost- und Südgrenze des Hausgrundstücks Burgstraße Nr. 53, Ostgrenze der Flurstücke 120/2713, 33/2711, 2709 - 2706, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2705 in der Flur 26, Ostgrenze der Flurstücke 19/347 der Flur 4 und 2893 und 2894, Südgrenze der Flurstücke 2894, 2917, 2918, Westseite des neuen Weges am Flurstück 2918 der Flur 28, Südwestgrenze des Flurstücks 221/2 der Flur 2.

### III. Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitpläne:

Im Flächennutzungsplan und im Generalbebauungsplan, die noch nach den Bestimmungen des Hess. Aufbaugesetzes aufgestellt wurden, ist das Gelände teils als Baugebiet ("Allgemeines Wohngebiet" und "Gemischtes Gebiet"), teils als landwirtschaftliche Fläche, die im Landschaftsschutzgebiet liegt, ausgewiesen. Ferner ist eine Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

In dem überarbeiteten Flächennutzungsplan, der noch der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden soll, ist eine geringfügige Erweiterung des Baugebietes an der verlängerten Adolfstraße vorgesehen.

### IV. Festsetzungen und nachrichtliche Ausweisungen des Bebauungsplanes:

#### A. Festsetzungen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 und der Hess. Bauordnung vom 6. 7. 1957 im allgemeinen sowie die Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 12. 1. 1960 im besonderen, soweit diese nicht durch die Baunutzungsverordnung außer Kraft gesetzt sind.

Nach dem z. Zt. rechtswirksamen Baugebietsplan, der noch nach dem Hess. Aufbaugesetz aufgestellt wurde und dessen Ausweisungen nach § 173 BBauG als Festsetzung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 8 BBauG weiter gelten, ist das Gelände als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Gemischtes Gebiet" mit

2geschossiger

2geschossiger, offener Bauweise mit den Bauklassen C und D ausgewiesen. Die Bauklassen C und D hatten bisher die Ausnutzungsziffern 0,6 bzw. 0,4. Im Rahmen der Bestimmungen des § 17 der Baunutzungsverordnung wurden in Angleichung an die Flächen- und Ausnutzungsziffern der bisherigen Bauklassen die Grundflächenzahlen (GRZ) und die Geschößflächenzahlen (GFZ) festgesetzt.

## 2. Verkehrsflächen (Aufschließung)

### a) Vorhandene bzw. früher festgesetzte Straßen.

Das Gelände wird begrenzt im Westen von der Ostpreußenstraße und im Osten von der Burgstraße. Für beide Straßen sind bereits früher Fluchtlinien festgesetzt, die im wesentlichen beibehalten werden.

Nach dem vorliegenden Fluchtlinienplan, der noch nach den Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes von 1875 aufgestellt wurde, sind in dem Gelände östlich der Ostpreußenstraße zwei Straßen festgesetzt, die nicht mehr den heutigen Planungen bzw. den Ausweisungen in den vorbereitenden Bauleitplänen entsprechen. Sie werden daher teils aufgehoben, teils abgeändert.

### b) Neue Straßen.

Die Erschließung der für die Bebauung vorgesehenen Gebiete erfolgt durch zwei Stichstraßen (A-B, (Adolfstraße) und Straße C-D), die von der Ostpreußenstraße aus in östlicher Richtung verlaufen und in Wendeplätzen enden. Die Adolfstraße, die umbenannt werden müßte, erhält eine Breite von 9,00 bzw. 8,50 m. Der Ausbau der Straße ist mit einer 6,00 m breiten Fahrbahn und beiderseitigen Gehwegen vorgesehen. Die früher gradlinige Einmündung der Straße in die Ostpreußenstraße wird aus verkehrstechnischen Gründen aufgehoben und in den Zug des vorhandenen Feldweges verlegt.

Die Straße C-D, die im wesentlichen die Zufahrt zu der kath. Kirche vermittelt, erhält eine Breite von 6,0 m und einen 16,50 m breiten Wendeplatz.

Zwischen der Straße C-D und der Burgstraße wird ein 3,00 m breiter Treppenweg (D-F) festgelegt, der den Fußgängerverkehr zur Haltestelle in der Niedernhausener Straße Ecke Ostpreußenstraße zur Vermeidung von Umwegen vermitteln soll. Weiter sind verschiedene Wege (Gewannwege) als Zugänge zu den landwirtschaftlichen Gebietsteilen vorgesehen.

Die innerhalb des Plangebiets früher festgesetzten Straßen sind blau eingetragen und werden, soweit sie entbehrlich geworden sind, aufgehoben.

An den Straßen sind, soweit erforderlich, Vorgärten angeordnet und Baugrenzen festgelegt worden.

## 3. Grünflächen.

Der nördlich der Straße C-D mit Bäumen und Sträuchern bestandene unbebaubare Steilhang sowie das nordöstlich angrenzende Gelände werden als Grünfläche, (tlw. als Wald) ausgewiesen. Sie liegt innerhalb einer Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf (s. Ziff. 4).

4. Grundstücke für den Gemeinbedarf.  
✓ An der Nordseite der Straße C-D ist eine Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf in Größe von etwa 5000 qm ausgewiesen, die vor allem für die Errichtung einer kath. Kirche und deren Nebenanlagen bestimmt ist.
5. Flächen für die Landwirtschaft.  
✓ Die im Plangebiet nicht für die Bebauung vorgesehenen Geländeteile sind als landwirtschaftliche Flächen (Ackerbau) ausgewiesen.
6. Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen  
✓ Die Stellplätze und Garagen sind innerhalb der einzelnen Baugrundstücke dem Bedarf entsprechend nachzuweisen.

B. Nachrichtliche Eintragungen.

Die Abmessungen der Gebäudegrundrisse, sowie die Querprofile (innere Aufteilung) der Straßen sind im Plan gestrichelt eingetragen. Die endgültige Festlegung der Querprofile der Straßen erfolgt bei der Bearbeitung der Baupläne durch das Tiefbauamt.

V. Kanalisation und Versorgung:

Die erforderlichen Kanäle werden an den vorhandenen Straßenkanal der Ostpreußenstraße angeschlossen.

Hinsichtlich der Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Strom bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

VI. Sonstige Angaben:

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von 18 zweigeschossigen Einzelhäusern sowie eines dreigeschossigen Wohnblocks, der von der Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH errichtet werden soll, vor. Hierdurch werden etwa 40 Wohneinheiten neu geschaffen.

VII. Kosten, die der Stadt voraussichtlich durch die städtebauliche Maßnahme entstehen:

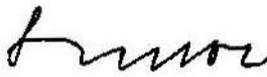
Die Kosten für die Freilegung und den Ausbau der beiden neuen Straßen belaufen sich nach den heutigen Preisen auf etwa 200.000,-DM. Hiervon sind von der Stadt nach § 129 BBauG 10 % zu tragen, das sind etwa 20.000,- DM. Der Rest wird zum größten Teil als Erschließungsbeiträge von den Bauinteressenten getragen. Für den Ausbau der Fußwege sind von der Stadt etwa 35.000,-DM aufzubringen.

Die Herstellung der Kanäle für die neuen Straßen und den Treppenweg von etwa 450 lfd. m wird einen Kostenaufwand von etwa 38.000,- DM erfordern. Diese Kosten werden aus dem Gebührenhaushalt des Tiefbauamtes aufgebracht und gehen tlw. als Kanalanschlußgebühren wieder ein.

VIII. Zeichnerische Darstellung:

Über die zeichnerische Darstellung des Planes gibt die Zeichenerklärung auf dem Plan Auskunft, über die Höhenlage der Straßen der beigefügte Profilplan.

Alles weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

  
Stadtbaurat

Anlage zur Begründung vom 14. Sept. 1962

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.-Rambach zwischen der Ostpreußenstraße und der Burgstraße in den Distrikten: "Burgacker", 3. Gewinn, "In der Lach", "Im Emetzer" 1. Gewinn und "Amschelberg" 1. und 3 Gewinn.

Straße	Länge ca. m	Breite ca. m	Fläche ca. qm	Steig.- Verh. %	Ausbau- kosten ca, DM	Grunderw. u. Freil. Kosten ca. 15,- DM/qm + 20 % Nebenk.	Insges. Kosten ca. DM
A - B	57 138 34	9,00 8,50 14,00	510 1170 480	1,62- 11,0	119.000	29.000	148.000
			550 qm bereits freigelegt				
C - E	40 29 15	6,00 11,00 16,50	240 320 250	9,0- 13,0	44.500	11.800	56.300
			150 qm bereits freigelegt.				
D - F (Treppenweg)	144	3,00	430		25.000	6.300	31.300
			80 qm bereits freigelegt.				
Verschiedene Wege		(pro qm = 4,-- Befestigungs- kosten)			2.400	--	2.400
						zus.:	238.000 =====

Die Herstellung der Kanäle innerhalb des Plangebietes von etwa 450 lfd. m wird ein Kostenaufwand von etwa 38.000,-- DM erfordern.

*[Handwritten signature]*  
1962