

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Schneeberg" in W.-Schierstein
für das Gebiet westlich der Freudenbergstraße in
den Distrikten: Schneeberg und Steinritz.

I. Allgemeines

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde veranlaßt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG, im Distrikt Schneeberg einen Wasserbehälter zur Sicherung der Wasserversorgung für die Stadtbezirke W.-Schierstein und W.-Biebrich zu errichten. Infolge der städtebaulichen Erweiterung und der Ansiedlung neuer Industriegebiete ist der Wasserverbrauch in diesen Stadtbezirken so stark angestiegen, daß die bisherigen Versorgungs- und Verteilungsanlagen nicht mehr ausreichen.

Für die Errichtung des Wasserbehälters an der vorgesehenen Stelle im Distrikt Schneeberg waren folgende Gründe bestimmend:

- 1) Der Behälter muss mit dem bereits vorhandenen Tiefzonenbehälter Adolphshöhe zu einer kommunizierenden Anlage verbunden und daher in derselben Höhe errichtet werden.
- 2) Um einen zu hohen Druckverlust auszuschalten, muss der Behälter in der Nähe der zu versorgenden Gebiete liegen.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Ostseite der Freudenbergstraße von der Nordgrenze des Grundstücks Freudenbergstraße Nr.81 in südl. Richtung bis zur Südgrenze des Grundstücks Freudenbergstraße Nr.67, von hier aus in gerader Verbindung auf die Südostecke des Grundstücks Flur 6, Flurst.340/218 Südgrenze der Flurst.340/218 und 451/303 und weiter entlang der Südgrenze des Flurst.105bis zum Schnittpunkt mit der Westseite des Feldweges Flurst.301, Westseite dieses Feldweges in nördliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Nordgrenze des Flurst.118, von diesem Schnittpunkt in östlicher Richtung entlang der Nordgrenzen der Flurst.118, 208/4 und 208/3 bis zur Freudenbergstraße, von der Nordostecke des Grundstücks Freudenbergstraße Nr.100 in gerader Verbindung bis zur Nordwestecke des Grundstücks Freudenbergstraße Nr.81.

III. Ausweisungen früherer Bauleitpläne

Über dieses Gebiet bestanden nach dem Hess.Aufbaugesetz vom 25.10.1948 (HAG) folgende bauleitplanmäßige Ausweisungen:

1) Flächennutzungsplan, Generalbebauungsplan und Baugebietsplan

Das Gebiet entlang der Westseite der Freudenbergstraße war nach den Bauleitplänen des HAG in Bautiefe von etwa 40 m als Grünfläche und von dem Grundstück Freudenbergstraße Nr. 100 an in nördlicher Richtung als Reines Wohngebiet der Bauklasse D ausgewiesen.

Das westlich angrenzende Gelände war als landwirtschaftliche Fläche im Außengebiet ausgewiesen.

2) Landschaftsschutzgebiet

Die Grünfläche und die landwirtschaftliche Fläche gehörten aufgrund der Verordnung zum Schutze der Rheinlandschaft im Bereich des Regierungspräsidenten Wiesbaden vom 4.5.1953 zum Landschaftsschutzgebiet. Die Neufassung der Landschaftsschutzverordnung wird z.Zt. durchgeführt.

3) Fluchtlinienplan

Für den Planungsbereich besteht ein rechtsverbindlicher Fluchtlinienplan nach dem Preuß. Fluchtliniengesetz aus dem Jahre 1931, nach dem die Freudenbergstraße mit einer Breite von 12,0 m festgesetzt ist.

4) Flächennutzungsplan nach dem BBauG

Der Bebauungsplan entspricht den vorgesehenen Ausweisungen des noch nicht rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes nach dem BBauG.

IV. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

1) Das Bauland (§ 9 Abs.1 Ziffer 1)

Das Bauland besteht aus dem Reinen Wohngebiet und ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25 und Geschosflächenzahl (GFZ) = 0,50 nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgesetzt.

2) Versorgungsfläche § 9 Abs.1 Ziffer 5)

Die Versorgungsfläche dient der Errichtung von Trinkwasserbehälter mit Pumpwerk und Trafostation. Durch Bepflanzung des Böschungsfußes mit Bäumen und Sträuchern soll das Bauwerk besser in das Landschaftsbild eingefügt werden.

3) Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 10)

Das restliche Gelände bleibt weiterhin dem Ackerbau erhalten.

4) Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 3)

Das Planungsgebiet wird im Osten von der Freudenbergstraße tangiert. Die vorhandenen Feldwege bleiben für die landwirtschaftliche Bestellung der Ackerflächen erhalten. Der von der Versorgungsfläche durchschnittene Feldweg wird um die Versorgungsfläche verlegt.

5) Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung § 9 (1)

Die Versorgungsleitungen und der Entwässerungskanal sind bereits in der Freudenbergstraße vorhanden.

V. Sonstige Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insgesamt

= 2,66 ha = 100 %,

davon sind

a) Bauland	= 0,15 ha = 5,64 %
b) Versorgungsfläche	= 0,75 " = 28,20 %
c) Ackerfläche	= 1,44 " = 54,29 %
d) Verkehrsflächen	= 0,32 " = 12,00 %

2) Grundeigentumsverhältnisse

Das für die Versorgungsfläche vorgesehene Gelände ist zum größten Teil bereits im Eigentum der Stadtwerke Wiesbaden AG. Die restliche Fläche ist vorwiegend Privatbesitz.

3) Bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (6))

Die Aussonderung der Versorgungsfläche ist bereits durchgeführt, so daß bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BBauG sich nicht mehr ergeben.

VI. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen (§ 9 (6) BBauG)

Die Grundflächen der Freudenbergstraße sind im Eigentum der Stadt. Die Straße ist fahrbahnmäßig ohne Gehwege ausgebaut.

Die Kosten für den Ausbau der Gehwege im Planbereich betragen
21.000,00 DM.

Davon sind von der Stadt zu übernehmen:

33 qd.m der anbaufreien Westseite = 2.300,00 DM,

10% der Kosten für den Ausbau der übrigen Gehwegstrecken = 1.900,00 DM,

zus. 4.200,00 DM.
=====

Der Entwässerungskanal ist in der Freudenbergstraße bereits vorhanden.

Die Kosten für die Verlegung des Feldweges sind von den Stadtwerken Wiesbaden AG zu übernehmen.

Simon
S i m o n
Stadtbaurat