

BEBAUUNGSPLAN Nr: (4) DER STADT SCHOTTEN BAUGEBIET: PFARRGALLE

MASSTAB 1 : 1 000

Erforderliches Bodenordnungsverfahren
U.M.F.B.U.N.G.

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden
Festsetzungen weitergeleiteter Bauleitpläne
werden hiermit aufgehoben.

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschafts-
kataster wird bescheinigt.

LAUTERBÄCHEN
KULTURAMT
9. Januar 1969
Necklau
Reg. Verm. Rat

Bearbeitet:
ARCHITKT KURT STRAUB
6679 NIDDA, SCHILLERSTR. 22a
Tel. 0649/668
den: 15.12.1968

Kurt Straub
Unterschrift
DER BÜRGERMEISTER

Aufgestellt gemäß Beschluß der
Stadtvorordnetenversammlung der Träger
öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit
vom 19. August 1968
bis 13. Jan. 1969 - 14. Febr. 1969

Schotten, den 23.7.1970

Kurt Straub
DER BÜRGERMEISTER

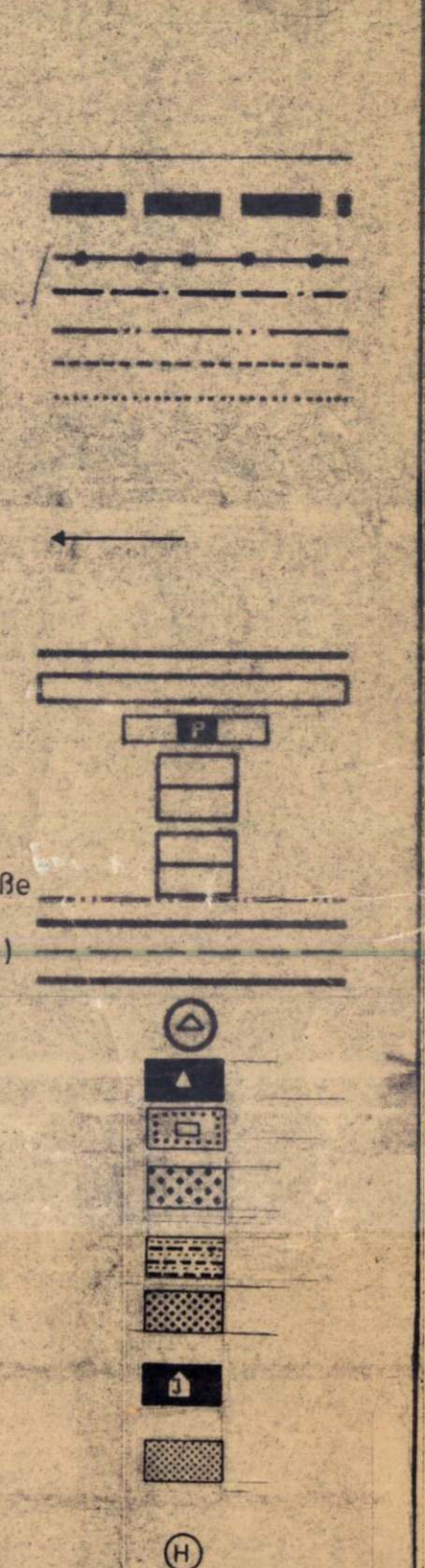
Nach Abstimmung mit den Beuleitplänen der
Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit
vom 13. Jan. 1969 - 14. Febr. 1969

Schotten, den 23.7.1970

Kurt Straub
DER BÜRGERMEISTER

Legende: Weitere Planzeichen
siehe Planzeichenverordnung vom
19.1.1965 (B.G.B.L. I. S. 21)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Baugrenze
Vorgesehene Grundstückseinteilung (unverbindlich)
Fläche o. Baugr. für den Gemeinbedarf



AUFSTELLUNGSGRUNDLAGEN:
Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBL. I. S. 341)
2. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 20.6.61
Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968

WEITERE FESTSETZUNGEN

Ziff.	Geschözzahl	Dachformen	Dachneigung	Dachfarbe	senkrechte Aus- senwand an der Traufseite im Dachgeschoss
1	1 Hauptgebäude	Satteldach Walmdach Flachdach	max 30°	dunkel	nicht erlaubt
2	2 Hauptgebäude	Satteldach Walmdach Flachdach	max 48°	dunkel	nicht erlaubt
3	1 Nebengebäude und Garagen	Satteldach Walmdach Flachdach	max 30°	dunkel	nicht erlaubt
4	Höhenlage der Gebäude	Der Fußboden des untersten Geschosses darf nicht mehr als 50 cm über dem Anschnitt des umgebenden Geländes liegen. Im Bedarfsfalle ist eine entsprechende Anschüttung vorzunehmen.			
5	Straßenein- friedigung	Sockelhöhe max. 0,30 m, Gesamthöhe max. 1,20 m. Die Einfriedigung ist dem Geländeverlauf ohne Abstände anzupassen. Massive Zwischenpfeiler nur an Ecken, Türen und Toren.			
6	Vorgärten	Die nicht bebaubaren Flächen zwischen Vordergebäude und der Straßenbegrenzungslinie sind als Vorgärten anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.			

Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	Mindestgröße der Grundstücke
		Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschöflächenzahl	Baumassenzahl		
ALLGEM. WOHNGBIETE WA-O / I - 0,4	[Symbol]	1	0,4	0,4	—	OFFEN	900 m ²
REINE WOHNGBIETE WR-O / I - 0,4	[Symbol]	1	0,4	0,4	—	OFFEN	900 m ²
ALLGEM. WOHNGBIETE WA-O / II - 0,4	[Symbol]	2 MAX.	0,4	0,7	—	OFFEN	600 m ²

Als Satzung beschlossen von der
Stadtvorordnetenversammlung
am 26.6.1970
Schotten, den 23.7.1970

Kurt Straub
Stadtvorordnetenvorsteher

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß
§ 12 (BauG) und § 5 Abs. 4 HGB i. V. m. §
10, Abs. 5 der Hauptsatzung der Stadt Schot-
ten vom 20. 11. 1967 in der Zeit vom
..... bis öffentlich aus-
gelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der
Auslegung wurden ortsüblich am
bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist so-
mit am rechtsverbindlich
geworden.

Schotten, den

Kurt Straub
DER BÜRGERMEISTER

Genehmigt gem. § 11 BauG vom 23. 6. 1960.
Mit Verfügung vom 18. AUG. 1970
Nr. 15-64-611-11-11-6
Darmstadt, den 18. AUG. 1970

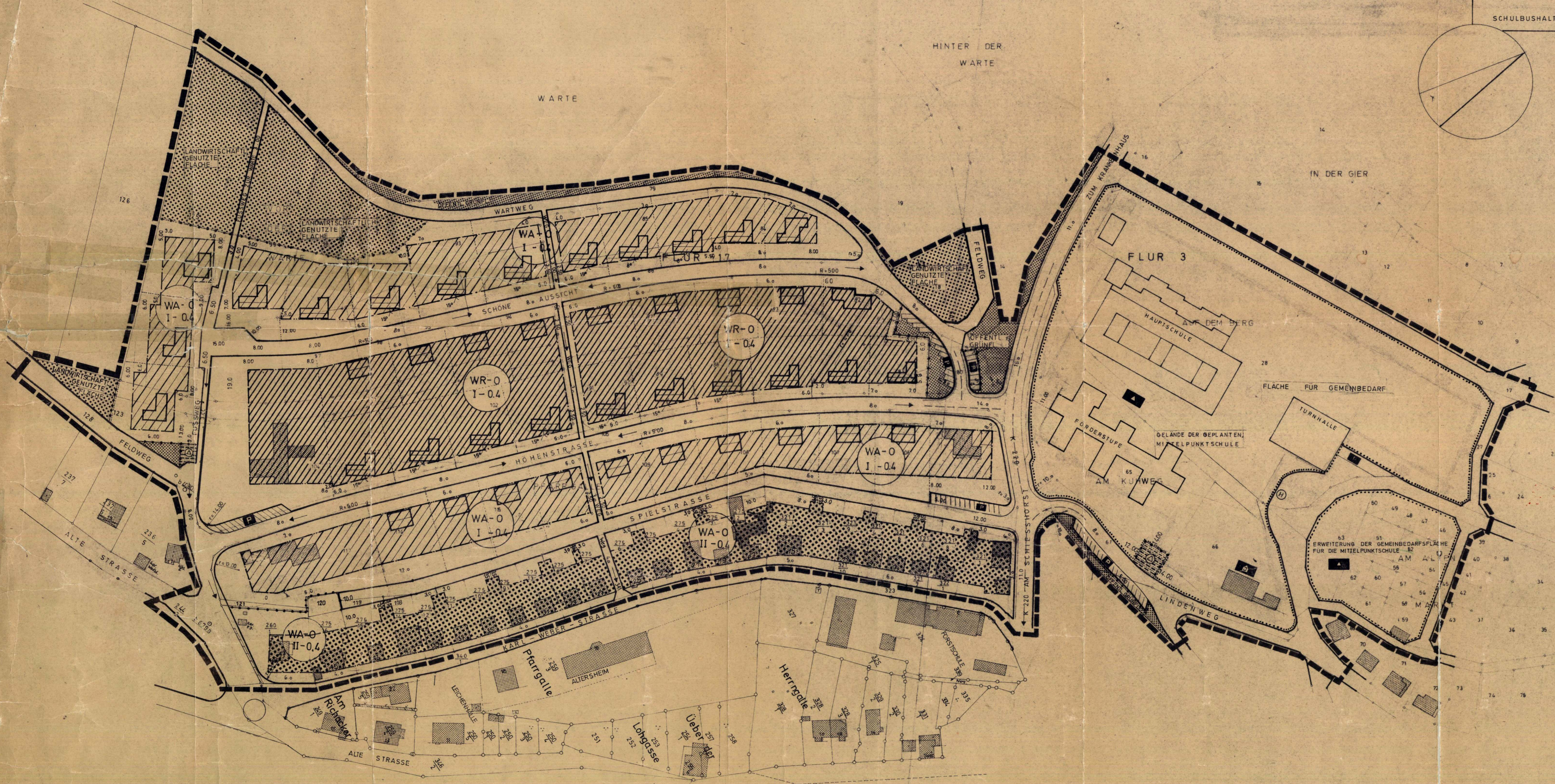
Kurt Straub
DER BÜRGERMEISTER

ERKLÄRUNG: MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

1. NUTZUNGSART
2. BAUWEISE
3. ZUL. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
4. GRUNDFLÄCHENZAHL

DAS BAUGEBIET LIEGT IM LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „NATURPARK HOHER VOGELSBERG“

FLUR 19



BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Schotten.

Für die Stadt Schotten besteht ein Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1965, in dem der größte Teil des Baugebietes "Pfarrgalle" als Wohngebiet ausgewiesen ist. Das ausgewiesene Baugebiet liegt westlich der Stadt an einem leicht nach Südosten geneigten Hang vor der Warte, in einer Höhenlage von 305 - 320 m ü. NN. Das vorgegebene Baugebiet nahe zum Stadtkern liegt und insbesondere preiswert zu erschließen ist, hat die Stadtvorordnetenversammlung beschlossen, dieses Gebiet als Wohngebiet auszuweisen.

Während der Flurbereinigung wurde das für die Bebauung auf der "Pfarrgalle" vorgesehene Gelände als Bauerwartungsland solchen Grundstückseignern zugewiesen, die im übrigen Stadtbereich z. T. bebaubare Flächen aufgeben mußten. Die Wegeführung im Bereich der Pfarrgalle wurde im Flurbereinigungsverfahren auf eine mögliche Bebauung und Verwendung der Wege als Erschließungsstraßen abgestimmt. Auch die Wasserwirtschaftlichen Maßnahmen des Flurbereinigungsverfahrens im Bereich der "Pfarrgalle" wurden für eine spätere Bebauung vorgesehen und können in vollem Umfang für eine Bebauung mit genutzt werden. Mit der Sanierung der Wasserversorgung der Stadt Schotten wurde eine Hauptzuleitung entlang der Höhenstraße verlegt, von der eine Versorgungsleitung des Baugebietes ohne zusätzlichen Aufwand möglich ist.

In den Bebauungsplan wurden nach angrenzende, bereits bebauete Grundstücke entlang der Karl Weber Straße mit einbezogen und gleichzeitig eine Ordnung der Randbebauung und Abrundung der erforderlichen Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen angestrebt. Im nördlichen Bereich des Baugebietes wurde das Gelände für die vorgesehene Mittelpunktschule in den Bebauungsplan mit einbezogen, um eine Verbesserung der Verkehrsflächen und Festlegung der Nutzungsarten zu erreichen.

Die ausgewiesenen Bauflächen sind leicht zu erschließen, die Versorgungs- und Abwasserleitungen sind ohne Schwierigkeiten dem Gesamtsystem anzuschließen. Die verkehrsmäßige Erschließung des ausgewiesenen Baugebietes erfolgt einmal über die Kreisstraße 22a, die zum Kreisverkehr führt und z. o. über die Alte Straße. Es wurde versucht, die Straßen möglichst kreuzungsfrei ineinander einmünden zu lassen, um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten. Die parallel zur Karl Weber Straße vorgesehene Spielstraße wurde im Flurbereinigungsverfahren ausgewiesen und soll teilweise zur rückwärtigen Erreichung der Grundstücke entlang der Karl Weber Straße dienen. Diese Straße soll keinen besonderen Ausbau erhalten und im wesentlichen für die anwohnenden Kinder im Baugebiet "Pfarrgalle" als Spielstraße dienen. Der am nordwestlichen Rand des Baugebietes entlanglaufende Wartweg ist bereits ausgebaut und mit einer Schwarzschiefe versehen. Dieser Wartweg dient als Zugang zur Warte, auf der sich öffentliche Parkanlagen befinden und wird in der Hauptsache als Spazierweg benutzt. Für die Nutzer des Spazierweges sind an der Einmündung zur Kreisstraße ausreichend Parkplätze vorgesehen. Der in der Mitte des Baugebietes von Südosten nach Nordwesten führende Fußweg dient einmal zur Aufnahme von Entwässerungsleitungen und z. o. als Abkürzungsweg zur Warte. Gleichzeitig wurden für den Bereich der Mittelpunktschule zusätzliche Kraftfahrzeugabstellplätze geschaffen. Die Straße "Schöne Aussicht" erhält einen Verengungsanschluß an die Höhenstraße in südwestlicher Richtung ist wegen der starken Geländeneigung schlecht möglich. Der Ausbau der Straßen und die Herstellung der Versorgungsleitungen erfolgt von der Stadt Schotten in ortsüblicher Weise.

Das Baugebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Naturpark "Hoher Vogelsberg". Es soll teilweise als reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet mit offener, eingeschossiger Bebauung ausgewiesen werden. Lediglich im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Karl Weber Straße ist eine höchstens zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Geschözzahl ist entsprechend der wechselnden Neigung des hängigen Geländes bergseitig mit einem Geschözz festgelegt und so gesteuert, daß nach der Fertigstellung nicht mehr als zwei Vollgeschosse mit einem mäßigen Sockel entstehen können. Das Baugebiet befindet sich nur zu einem Teil in dem Besitz der Stadt Schotten. Für die Einteilung des Baugebietes wird eine Umlegung erforderlich werden. Der Bebauungsplan sieht die Schaffung von ca. 42 Bauplätzen vor. Auf der Gemeinbedarfsfläche soll die Mittelpunktschule des Mittelpunktschulverbandes Schotten und Umgebung errichtet werden. Die vorhandene Jugendherberge wurde in die Gemeinbedarfsfläche mit einbezogen. Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche wird z. Zt. teilweise als solche schon genutzt und soll zusätzlich ausgebaut werden.

Die Baureifmachung und Erschließung des neuen Baugebietes wird etwa folgende Kosten verursachen:

1. Planung	9.000,- DM
2. Vermessung	6.000,- DM
3. Straßenland	72.000,- DM
4. Ausbau der Straßen und Wege	250.000,- DM
5. Straßenbeleuchtung	45.000,- DM
6. Kanalisation	64.000,- DM
7. Wasserversorgung	46.000,- DM
8. Elektroversorgung	84.000,- DM
Insgesamt	576.000,- DM

Die umlagefähigen Erschließungskosten errechnen sich aus:
Kosten für Straßenland 72.000,- DM
Ausbau der Straßen und Wege 250.000,- DM
Straßenbeleuchtung 45.000,- DM
Insgesamt 367.000,- DM
Die umlagefähigen Erschließungskosten können mit 90 % von den Anliegern zurückgefordert werden, das sind: 330.300,- DM