

Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.9  
Nidda-Stausee, Schotten/Hessen

---

I. VORBEMERKUNG

Die vorliegende 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 umfasst im wesentlichen denselben Planungsbereich wie der bestehende, gültige Bebauungsplan Nr.9.

Der alte Bebauungsplan, der eine wesentlich massivere Bebauung für diese Gebiet vorsah, wurde am 13.12.1976 genehmigt. Die Ausführung der Bebauung scheiterte jedoch an zu hohen Kosten, der Versorgung mit Energie (Strombeheizung) und der Wasserversorgung.

Im November 1978 wurde vom Büro G.M.Bock, Frankfurt, ein Gutachten und eine Konzeption erarbeitet, mit besserer Ein- und Unterordnung in die Landschaft, mehr Kostenbewusstsein, weniger Verdichtung

Die weitere Bearbeitung des Projektes im Vorgriff auf den Bebauungsplan zeigte auch Realisierungschancen. In Zusammenarbeit mit den Trägern öffentlicher Belange wurde deutlich, dass ein öffentliches Interesse diese 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 begründet.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als SO (Sondergebiet) ausgewiesen. Dieser Flächennutzungsplan ist zwar noch nicht genehmigt, jedoch war es zwingender Grund (nach §8(2)BBauG), dem Grundstückseigentümer eine realisierbare Planung auf dem Gelände zu ermöglichen, wenn nicht Ersatzansprüche in Kauf genommen werden sollten.

Im übrigen entspricht die vorliegende 1.Änderung dem Planungsstand des Flächennutzungsplanes.

## II. BESTAND

### 1. Lage im grösseren Raum

Der Geltungsbereich liegt im hessischen Naturpark "Hoher Vogelsberg", am Süd-West-Rand der Stadt Schotten (6479), nahe dem Nordwest-Ufer des Nidda-Stausees. Im Norden des Gebietes verläuft die Bundesstrasse 455. Auf dem Gelände steht derzeit noch die Restbebauung des ehemaligen, inzwischen stillgelegten Sägewerkes Neumann.

Das Gebiet ist 4,5 ha gross (ca. 480 m lang, ca. 100 m breit)

#### - Administrative Zuordnung:

Das Gelände liegt im Gemeindebereich Schotten, Regionalplanerisch ist die RPM (Regionalplanungsgemeinschaft Mittelhessen in Giessen) zuständig.

#### - Regionale Verflechtungen:

##### • Schotten

Hauptsächlich sind die Beziehungen auf die Stadt Schotten gerichtet. Schotten ist staatlich anerkannter Luftkurort. Ausgebaute Wanderwege führen um die Stadt zum Stausee, der südlich an das Stadtgebiet anschliesst. In das mittelalterliche Städtchen sind 14 ehemals selbständige Gemeinden eingegliedert worden. (Gesamteinwohnerzahl: 10.000 ). Der Geltungsbereich liegt von der Ortsmitte ca. 1,8 km entfernt. Die Verbindung besteht über Fusswanderwege und über die Bundesstrasse 455.

##### • Nidda-Stausee

Er wurde durch die Errichtung der Nidda-Talsperre in den Jahren 1968 bis 1970 geschaffen. Er erreicht eine Wasserfläche von 65 ha. Ein Badestrand ist im Ausbau, ein weiterer besteht bereits. Die Talsperre ist innerhalb kurzer Zeit zu einem Freizeitgebiet mit Anziehungskraft nicht nur für Schotten, sondern auch für die Umgebung geworden.

- Hoher Vogelsberg  
Die grössten Erhebungen im Naturpark Hoher Vogelsberg sind der "Hoherodskopf" (763 m üNN) und der "Taufstein" (774 m üNN). Dort floriert der Wintersport (Langlauf und Abfahrtslauf). Entfernung vom Geltungsbereich: 8 km.
- Autobahnanbindungen  
A 13 (E 70) Hanau - Wetzlar, Abfahrt Ober-Mockstadt, ca. 30 km im Südwesten entfernt  
A 10 (E 4) Frankfurt - Kassel, Abfahrt Atzenhain, ca. 40 km im Nordwesten entfernt.

## 2 Naturräumliche Gegebenheiten

### - Topographie

- Das Gelände ist ein Hanggelände. Die Geltungsbereichsgrenzen formen einen Geländestreifen von ca. 480 m Länge in Richtung Südwest-Nordost. Die Breite beträgt über dem Hauptteil 65 bzw. 100 m und nur der äusserste, nordöstliche Grundstücksteil (90 m lang) verläuft von 50 m auf 10 m Breite konisch zu. Das gesamte Gelände ist ein relativ gleichmässiges Hanggelände, das in Richtung Südosten bis Süd-Südosten zum Nidda-Stausee abfällt. Das stärkste Gefälle beträgt etwa 7-10% in dieser Richtung.
- Der Nidda-Stausee liegt am Fusse des Hanges. Von der südwestlichen Ecke ist das Seeufer 250 m weit entfernt (bei Sommerstaugrenze 229,0 m üNN) in Richtung Süden bis Südwesten. Die bestehende See-Ordnung bestimmt: zwei Badestrände, Sporttauchbewilligung, Angler-Ufer, ein Zeltplatz, Wasserfahrzeuge (ohne Motorantrieb) können tagsüber ohne Beschränkung benutzt werden. Anlegestelle (Hafen), zwei Vogelschutzbereiche (an der Einmündung von Nidda und Läunsbach), Eislaufbereich.
- Entlang der oberen Längsseite des Grundstücks verläuft die Bundesstrasse 455 ("Vogelsbergstrasse") in einem Abstand von 20 m. Dieser Schutzabstand ist

von Bebauung freizuhalten, da die Möglichkeit der Strassenverbreiterung für die B 455 erhalten bleiben soll.

- Gewächse: Auf dem Grundstück bestehen derzeit einige solitäre Bäume, hauptsächlich aber Wiese, teilweise Buschbewuchs (ca. ein Achtel der Fläche). Ferne besteht ein jüngerer Busch- und Baumbewuchs auf dem 20 m-Schutzstreifen entlang der B 455 im Norden des Grundstückes.

### 3 Technische Infrastruktur

#### - Wasser

Die Wasserversorgung für den 1. Bauabschnitt des alten, inzwischen überholten Vorprojektes des Büros Baller war nach Angaben des Stadtbauamtes gesichert, während für die weiteren Bauabschnitte eine eigene Versorgungsanlage zu schaffen gewesen wäre. Da nun die bauliche Ausnutzung des gesamten Grundstückes nach der neuen Planung kleiner ist als der 1. Bauabschnitt des alten Projektes, ist die Wasserversorgung für den gesamten Bereich gesichert.

#### - Entwässerung

Für die Entwässerung ist das Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser muss in den vorhandenen Verbands-Sammler geführt werden. Für die Ableitung des Regenwassers ist ein gesonderter Sammler anzulegen.

### III. 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

#### 1 Vorbemerkungen

- Es kann als ein Planungsziel der Stadt Schotten angenommen werden, die Entwicklung des Fremdenverkehrs sowohl quantitativ als auch qualitativ zu fördern. Quantitativ, weil mit der Zunahme des Fremdenverkehrs der Lebensstandard der Region steigt, qualitativ, weil damit eine Verbesserung des Wohnumfeldes einhergeht.
- Sicherlich ist es auch im Interesse der Stadt und der Region, wenn der schon vorhandene Stausee - als technisches Wasser-Reservoir angelegt - nunmehr eine Mehrfach-Nutzung erfährt zu Spiel, Sport, Freizeit, also fremdenverkehrsfördernd.
- Auch besteht am See bereits ein Zeltplatz und Wohnwagenlager und eine Verbesserung der Anmutung dieses Bestandes liegt sicherlich gleichfalls in Gemeinde-Interesse.
- Im Hinblick auf die Zielgruppe, die für Ferienwohnungen im Gebiet Hoher Vogelsberg angesprochen werden muss, kann es nur Aufgabe sein, eine mittlere bis gute Verdichtung (Einwohnerdichte) anzustreben, aber andererseits die Nachteile zu hoher Verdichtung zu meiden (siehe Vorprojekt).
- Die vorliegende 1.Änderung kommt zu einer Einwohnerdichte von 85 Einwohner je ha Bruttobaugebiet. Das entspricht einem Wert von 117 qm/Einwohner. Als Mittelwert gilt allgemein 140 bis 250 qm/Einwohner nach Borchard.

#### 2 Allgemeine Grundsätze für die 1.Änderung

- Maximale Ausnutzung der naturräumlichen Gegebenheiten wie Hanglage, Ausblick, Besonnung und See.
- Anlage eines zentralen Bereiches mit Funktionen für Schutz, Organisation, Versorgung, Spiel und Sport.

- Bewahrung eines hohen Wohnungsumfeld-Beiwertes durch Schaffung differenzierbarer halböffentlicher Bereiche.
- Planerischer Einsatz von Bäumen und Strauchgruppen in verschiedenen Funktionen.
- Schaffung eines Systems individuell geprägter Teilbereiche und damit eine übergreifende Orientierbarkeit
- weitgehende Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr mit deren Verkehrsanbindungen.

### 3 Konzept baulich - räumlich

- Zentrum  
dient vorwiegend den Feriengästen im Bebauungsplanbereich, aber auch dem im Süden benachbarten Campingplatz und teilweise den nahegelegenen Bürgern der Stadt Schotten. Es wird privatwirtschaftlich betrieben, es steht auf Privatgrund. Seine Lage in der Mitte des Grundstückes optimiert die Fusswegelängen.
- Die von Hausreihen, Hausketten und Baumreihen gebildeten Wohngruppen-Freiräume haben nach ihrer Lage den Charakter von halböffentlichem Raum und können mit verschiedenen Akzenten versehen werden, z.B.:  
für Spiel : für Kinder, Jugendliche, Erwachsene  
für Sport : Segelflug, Boccia usw.  
für Erholung : Bootsbau, Drachenbau usw.
- Die Wohnhäuser und ihr nächster Aussenbereich (Terrasse, Liegewiese) sind als Privatbereich möglichst vielseitig, lebendig angeordnet. Aufgrund der Hangrichtung ist die Ausrichtung nach Westen auf dem Grundstück nicht möglich, dafür ist die Ausrichtung nach Südosten und Osten vorwiegend durch die Aussicht ins Niddatal aufgewertet.
- Der PKW-Stellplatz ist dicht in den Hausgrundriss integriert, so dass eine geringe Planungstiefe gegeben

ist. Die Häuser können dichter an den Erschliessungsstrassen (Sackgassen) stehen. Mithin ist eine bessere Ausnutzung des Grundstückes möglich.

- Die Haustypen haben rechtwinklige Grundrisse, die gebildeten Hausreihen oder Hausketten aber liegen schräg auf dem Gelände. Damit wird eine Anpassung an die Boden-Modulierungen erreicht.

#### 4 Grünplanung

Entsprechend den baulich-räumlichen Vorgaben wurden die Bäume so angeordnet, dass sie die Raumbildung zu überschaubaren Wohngruppen-Freiräumen nachzeichnend unterstützen oder auch eine Trenn- und Filterfunktion zwischen Strasse und Hausgruppen ( entlang der Bundesstrasse 455) übernehmen. Sie können aber auch Schutzfunktionen für parkende Fahrzeuge haben.

#### 5 Verkehrskonzept

- **Fahrverkehr**  
Die Anbindung des Fahrverkehrs (Zu- und Abfahrt) an die Bundesstrasse 455 liegt auf Wunsch des Strassenbauamtes Schotten exzentrisch zum Grundstück. Parallel zur B 455 verläuft dann eine mehrfach geknickte Strasse mit Sammel- und Verteilerfunktion für Bewohner und Besucher.
- **Fusswege und Radwege** verbinden das Areal mit dem See-Rundweg der Stadt Schotten. Prinzipiell kann jeder Wohngruppen-Freiraum kreuzungsfrei fussläufig erreicht werden.

II. Text-Festsetzung zur 1. Änderung des Bebauungs-  
planes Nr. 9 Nidda-Stausee, Schotten/Hessen

---

Übersicht

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) Nr. 1 + 2 BBauG )
- 1.2 Abweichende Bauweise  
(§ 22 (4) BauNVO )
- 1.3 Baugrundstück  
(§ 9 (1) Nr. 3 BBauG )
- 1.4 Nebenanlagen  
(§ 9 (1) Nr.4 + 11 BBauG und  
§ 14 (1) + § 12 (6) BauNVO )
- 1.5 Lärmschutzwall  
(§ 9 (1) Nr.9 BBauG )
- 1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen  
(§ 9 (1) Nr.10 + 24 BBauG )
- 1.7 Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) Nr.11 BBauG )
- 1.8 Leitungsrechte  
(§ 9 (1) Nr.23 + 21 BBauG )
- 1.9 Grünflächen  
(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG )
- 1.10 Bäume  
(§ 9 (1) Nr.25 BBauG )
- 1.11 Wasser  
(§ 9 (1) Nr.16 BBauG )
- 1.12 Einfriedungen  
(HBO § 11 )
- 1.13 Gemeinschaftsspielflächen  
(HBO § 10 )
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen



II . TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser 1. Bebauungsplanänderung gelten in Ergänzung des Bebauungsplanes mit seiner Legende folgende Festsetzungen:



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BBauG)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 + 2 BBauG) :

- Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10(4) BauNVO ) :  
Zulässig sind Ferienhäuser und der Eigenart des Gebietes entsprechende Bauten für Gemeinschaftsanlagen oder Einrichtungen (§ 10(2) BauNVO), wie ein Schwimmbad, Sauna Kegelbahn, Café, Läden oder Kioske, Versammlungssaal, Wäscheraum, Kinderraum, Verwaltung sowie Nebenräume für die zugehörige Technik, Wohnungen für Hausmeister und Verwalter.
- Zahl der Vollgeschosse: I, I+ID, bzw. II als ( § 18 BauNVO )                    Höchstwert  
Verschiedene Raumhöhen und Wohngalerien sind zulässig.
- Grundflächenzahl (GRZ) :     0,3 als Höchstwert ( § 19 BauNVO )
- Geschößflächenzahl (GFZ):     0,5 als Höchstwert ( § 20 BauNVO )

Der Ausnutzungsnachweis wird auf die gesamte Baulandfläche bezogen. Es sind dies die Parzellen Fl.13 21/1, 21/2, 21/3, 25, 25/1, 26/1 + 26/2, abzüglich der Flächen für Strassen- und Wegeflächen.

1.2 Abweichende Bauweise (b) (§ 22(4) BauNVO ):

Die vorgesehene Bauweise ist mit den Begriffen offener oder geschlossener Bauweise nicht zu erfassen. Zulässig ist eine aufgelockerte Abfolge von Einzelhäusern und Hausgruppen (Reihen-, Kettenhäuser, teilweise durch Sichtschutzwände verbunden), angeordnet überwiegend entlang der Straßen ( 3 m Abstand wo kein Bürgersteig, 4 m Abstand wo ein Bürgersteig vorgesehen ist) in raumbildender Aufstellung um der Gemeinschaft dienenden Freiflächen (Planzeichen ) , oder in Fächerform an den Enden der Sackgassen (Planzeichen ) (§ 9(1)2 BBauG)

Häuser, die durch Sichtschutzwände verbunden sind, gelten sinngemäß als geschlossene Bebauung, weil sie zusammenhängen, sie sind jedoch aufgrund ihrer nicht parallelen Außenwände zueinander als besondere Bauweise zu deklarieren.

Maximale Hausgröße : 100 qm bebaute Fläche.

Die Höhenlage der Häuser soll weitgehend dem natürlichen Hanggelände angepaßt werden, wobei talseitig und bergseitig die selbe Geschößzahl (I oder II) einzuhalten ist. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen und Vermaßung festgesetzt.

1.3 Baugrundstück (§ 9(1) Nr.3 BBauG)

Parzellierung zu Einzelgrundstücken für die Ferienhäuser ist nicht zulässig.

1.4 Nebenanlagen (§ 9(1) Nr.4 + 11 BBauG  
und § 14 (1) BauNVO

Zulässig ist die Anlage von Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung (z.B.Müll), Sichtschutz- und Brandschutzwände, der Erholung dienende Freianlagen, wie Spielplätze, ein Bach und ein kleiner Weiher, Bolzplätze, Boule usw., ein offener Stellplatz an jedem Haus sowie 38 Besucherstellplätze. Nicht zulässig sind Garagen oder Pergolen über den PKW-Stellplätzen (§ 12(6) BauNVO), Stellplätze für LKW und Omnibusse sowie deren Anhänger sind ebenso nicht zulässig.

1.5 Lärmschutzanlage (§ 9(1) Nr.9 BBauG)

Die Anlage einer Lärmschutzanlage östlich entlang der B 455 ist zulässig. Diese Maßnahme wird zwingend vorgeschrieben, wenn die Werte 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts, gemessen an der Bebauung, um mehr als 10% überschritten werden. Er muß ganzjährig wirksam sein und bepflanzt werden. Pflanzen alleine sind nicht ausreichend wirksam.

1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9(1) 10 + 24 BBauG )

Von Bebauung freizuhalten ist ein Streifen von 20 m Breite östlich entlang der Bundesstraße 455 zur Bewahrung der Möglichkeit einer Straßenverbreiterung. Nutzung als Lärmschutzanlage (Wall) mit Bepflanzung. Die hierzu notwendigen Stützmauern können zugelassen werden. Sie dürfen jedoch nicht über OK Terrain der Bundesstraße aufragen.

Die Flächen unterhalb der Höhenlinie 240 m ÜNN und ein 5 m breiter Randstreifen davor sind von Bebauung freizuhalten. Nutzung: Wiese, Grund: Sicherheitszone, Sommerstaugrenze.

## 1.7 Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BBauG

### - Öffentliche Verkehrsflächen:

Bundesstraße 455: Die Anlage einer Linksabbiegerspur, einer Rechtsabbiegerspur und die zugehörige Verbreiterung sowie eine Zu- und Abfahrt mit Anschluß bis an den Ferienwohnpark als öffentliche Fahrstraße mit mindestens 6,0 m Breite wird festgelegt. Die Straße muß mit 10 t Achslast befahrbar sein. Gehrechte sind auch auf den Parzellen 23,23/1,25/2,27/3(Fl.13) festgesetzt.

### - private Verkehrsflächen:

Alle im Bereich des Ferienwohngebietes (Parzellen Nr. 21/1,21/2,21/3, 25, 25/1,26/1,26/2 Fl.13) anzulegenden Straßen und Gemeinschaftsstellplätze sind als Privatstraßen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Alle nicht ausdrücklich im Bebauungsplan als Fahrstraßen gekennzeichneten Straßen und Wege werden als private Fußwege oder Fußgängerbereiche (Spielplätze, Gemeinschaftszentrum) mit Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, Die Lage der Gehwege kann von der Einzeichnung im Bebauungsplan abweichen, die Anfangs- und Endpunkte sollten jedoch eingehalten werden.

Alle privaten Straßen sind so auszubauen, daß sie mit 10 t Achslast befahren werden können (Feuerwehr).

Alle Straßen und Wege sollen nachts so beleuchtet werden, daß die Sicherheit gewährleistet ist.

Auf allen Einzel-Stellplätzen an den Ferienhäusern und deren Zufahrten wird Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Sie sind auf Mindestmaß zu halten.

Das Oberflächenwasser der privaten Straßen mit Gemeinschaftsstellplätzen ist in einen Regenwassersammler abzuleiten.

## 1.8 Leitungsrechte (§ 9(1) 13, 16 + 21)

Auf allen privaten Straßen und Gehwegen sowie Geh-Bereichen wird Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgung der Ferienhäuser und des Gemeinschaftszentrums zugunsten der jeweiligen Lieferer, Entsorger festgesetzt.

Für die Entwässerung und die Außenbeleuchtung wird das Leitungsrecht auch ausserhalb der Straßen und Wege im notwendigen Umfang festgelegt, Leitungsrecht wird in diesem Sinne auch festgesetzt für die Entwässerung der Bundesstrasse 455 im Bereich des Ferienwohneparks zugunsten der BRD, Strassenbauverwaltung.

Alle diese Leitungsrechte betreffen die Parzellen Nr. 21/1, 21/2, 21/3, 25, 25/1, 26/1, 26/2 und die gemeindeeigenen Parzellen 23, 23/1, 25/2, 27/3 (Fl.13) gleichermassen.

---

## 1.9 Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BBauG)

Die wesentlichen Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan eingetragen. Ergänzend dazu wird festgesetzt:

Das flächige Grün (Wiese) ist weitgehend zusammenhängend anzulegen. Flächen, die im Sinne der Bauabschnitte erst später bebaut werden sollen, sind zwischenzeitlich als Wiesenfläche anzulegen. Ausnahme: die Standorte der Bebauung selbst und ein Arbeitsraum von 1m Breite.

Für die Wiese ist eine in der Umgebung bodenständige Einsaat-Mischung zu verwenden.

Die Verkehrsinseln auf den Strassen sind zu begrünen. Die Einzelstellplätze und die Zufahrten, die über Freiflächen führen, sind mit Rasen-Lochsteinen oder Fahrspurpflaster-

ung zu versehen, so daß sie von Wiese durchwachsen sind. Als Fussweg sind Einzelplatten im Schrittabstand zu verlegen, zwischen denen die Wiese den Zusammenhang hat.

Einfriedungen sind auch mit Pflanzung nicht zugelassen, Ausnahme: Abpflanzung Terrassenrand.

Zum Anschluss an das Aussenmauerwerk der Bebauung ist mit der Wiese ein Schutzabstand von mind. 30 cm einzuhalten, der dauerhaft sein muss.

1.10 Bäume (§ 9(1) Nr. 25 BBauG

Die wesentlichen Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan eingetragen. Ergänzend wird festgesetzt:

Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten.

Die neu zu pflanzenden Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm ( gemessen in 1 m Höhe) dürfen ohne Genehmigung später nicht entfernt werden. Die Genehmigung ist nur zu erteilen, wenn als Ersatz ein neuer Baum mit einem Stamm-Ø 18/20cm gepflanzt wird

Dies gilt nicht für fachgerechte Pflege und notwendige Massnahmen zur Gefahrenabwehr.

1.11 Wasserflächen (§ 9(1) Nr.16 BBauG)

Die Flächen unterhalb der Höhenlinie 240 m üNN und ein 5 m breiter Streifen davor (oberhalb) sind aus Gründen der Sommerstaugrenze aus Sicherheit von Bebauung freizuhalten.

Nutzung: Wiese

Die Anlage von Wasserflächen im Bereich des Gemeinschaftszentrums und im Bereich der Ferienhäuser unterhalb des Gemeinschafts-

zentrums und eine bachartige Verbindung dazwischen sind zulässig, jedoch nur in naturhafter Ausbildung (Folienabdichtung, kein Beton-Becken, keine Betonteile über Terrain).

#### 1.12 Einfriedungen ( § 11 HBO )

Einfriedungen sind im gesamten Bebauungsplanbereich nicht zulässig. Schutzwände, wie unter 1.2 beschrieben, gelten nicht als Einfriedungen, wenn sie eine Schutzfunktion gegen Brandüberschlag oder gegen öffentliche Durchgänge zur Bewahrung der Wohnqualität haben, desgleichen Wände im Freibereich des Zentrums zum Zwecke der Freiraumabgrenzung.

#### 1.13 Gemeinschaftsspielplätze (HBO § 10 + KSp.VO)

Es sind 4 Kinderspielplätze entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan anzulegen und zu begrünen.

Sonstige Spielplätze, die der Art nach den Freizeitwert erhöhen, sind zulässig.

## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gem. § 9(4) BBauG in der Fassung vom 6.7.1979 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 und § 118(4) HBO vom 16.12.1977.

---

### 2.1 Dachform und Dachgestaltung

Als Dachform ist für die Ferienhäuser ein Schrägdach in der Neigung  $20^{\circ}$  bis  $35^{\circ}$  in verschiedenen Spielarten, hauptsächlich als zusammengestellte Pultdächer mit gleicher Traufhöhe und unterschiedlicher Giebelhöhe (gemessen von OKFF des Hauses), zulässig. Material: möglichst Dachziegel, Asbestzementschindeln sind auch zulässig. Wellasbestzement ist zu vermeiden, desgleichen Dachflächenfenster.

Flachdach ist unzulässig.

Die Dachflächen müssen einheitlich in Material und Farbe sein.

Für das Gemeinschaftszentrum sind Schrägdächer in der Neigung  $20^{\circ}$  bis  $45^{\circ}$  zulässig. Für untergeordnete Bereiche ist hier Flachdach als Formteil zulässig. Dachgauben sind am Zentrum ebenfalls zulässig.

### 2.2 Außenwände

Ferienhäuser:

Zulässig sind Putz mit hellem Anstrich, Wandverkleidungen aus Holzbrettern, auch in Schräglage, mittel bis dunkel getönt; Fenster oder Türen mit halbkreisförmigem Sturz, gemauerte Giebel (kein Dachüberstand am Ortgang,



Wandausführung ohne Sockel.

Wände im Freibereich müssen verputzt und gestrichen werden und eine wirksame Abdeckung erhalten. Durchgänge in diesen Wänden müssen mit einem ganzen Halbkreisbogen gestaltet sein.

Die Farbgebung für den gesamten Bereich muss sorgfältig aufeinander abgestimmt sein und sich in das Landschaftsbild einfügen. Sie ist genehmigungspflichtig.

Gemeinschaftszentrum:

Für das Gemeinschaftszentrum gelten die selben Vorschriften, jedoch sind hier Abweichungen im Sinne von Varianten zulässig.

- 2.3 Einzelantennen an den Ferienhäusern sind nicht erwünscht.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen  
(§ 9(4)BBauG)

3.1 Landschaftsschutz


Der Geltungsbereich liegt im hessischen Naturpark "Hoher Vogelsberg" und genießt durch die Verordnung "Vogelsberg - Hess. Spessart" vom 31.7.1975 (St.Anz.S.1486 ) Landschaftsschutz.

3.2 Gem.§ 9(1)BBauG und § 3(5) HLPfG ist der integrierte Grünordnungsplan Bestandteil dieser 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.9

3.3 Denkmalschutz

Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in die zu erteilende Baugenehmigung aufzunehmen. Hierzu sind Funde bei Erdarbeiten (z.B.Steinsetzungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, zu melden.

3.4 Es ist eine Löschwasserversorgung mit Überflurhydranten an den Strassen einzurichten. Von jedem Wohnhaus muss ein Überflurhydrant in höchstens 200 m Entfernung erreichbar sein.



GÜNTHER M. BOCK  
ARCHITEKT  
6000 FRANKFURT/MAIN  
BOBERWEG 29, TEL. 0611/59 68 05

30. Jan. 1980

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9  
für das Gebiet "Nidda-Stausee" Schotten/Hessen

---

III. BEGRÜNDUNG (ERLÄUTERUNG)

Übersicht:

1. Planungsanlass
2. Planaufstellung und Grundlagen
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Geltungsbereich
5. Planunterlagen
6. Bestand
  - 6.1 Lage im grösseren Raum
  - 6.2 Räumliche regionale Verflechtungen
  - 6.3 Naturräumliche Gegebenheiten
  - 6.4 Technische Infrastruktur
  - 6.5 Besitzverhältnisse
7. Planung: Städtebauliche Erläuterungen
  - 7.1 Raumordnerische Planungskriterien
  - 7.2 Entwicklungsziele
  - 7.3 Planungsgrundsätze
8. Räumlich-organisatorisches Konzept und architektonische Gestaltung
  - 8.1 Ferienwohnpark
  - 8.2 Gemeinschaftszentrum
  - 8.3 Verkehr
    - 8.3.1 Allgemeine Anforderungen
    - 8.3.2 Fahrverkehr
    - 8.3.3 Fusswege
    - 8.3.4 Spielplätze und Wasseranlagen
    - 8.3.5 Grünflächen und Bäume
    - 8.3.6 Lärmschutzanlage
9. Technische Erschliessung und Versorgung
  - 9.1 Wasserversorgung
  - 9.2 Elektrische Energie
  - 9.3 Heizung
  - 9.4 Entwässerung
  - 9.5 Post
  - 9.6 Müllbeseitigung

- 10. Kosten
- 11. Kostenaufteilung
- 12. Vorgesehene Durchführung
- 12.1 Organisationsbeschreibung
- 12.2 Bestriebsbeschreibung
- 13. Frühere Festsetzungen

## 1. Planungsanlass

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 9 weist eine wesentlich massivere Bebauung mit bis zu sechs Geschossen aus. Er wurde am 13.12.1976 genehmigt.

Die Ausführung der Bebauung scheiterte jedoch an zu hohen Kosten, der mangelnden Energieversorgung (Elektr. Strom) und der ungenügenden Wasserversorgung.

Im November 1978 wurde vom Büro G.M. Bock, Frankfurt, ein Gutachten und eine Konzeption erarbeitet, mit besserer Ein- und Unterordnung in die Landschaft, mehr Kostenbewusstheit weniger Verdichtung.

Die weitere Bearbeitung des Projektes im Vorgriff auf den Bebauungsplan zeigte Realisierungschancen. In Zusammenarbeit mit den Trägern öffentlicher Belange wurde deutlich, dass ein öffentliches Interesse diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 begründet.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 dient damit der Sicherung und Entwicklung des Gebietes als Ferienhausgebiet, das der Erholung dient.  
( § 10 (4) BNVO ).

## 2. Planaufstellung und Grundlagen

Aufgrund der Hess. Gemeindeordnung § \_\_\_\_ in der z.Zt. gültigen Fassung in Verbindung mit den § 2 und 10 des BBauG in der Fassung vom 12.8.1976, geändert am 3.12.1976 (BGBl I S. 3281 ), zuletzt geändert am 6.7.1979, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15.9.1977, hat

die Stadtverordnetenversammlung in seiner Sitzung am 24. Juli 1979 eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Textteil und Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 6. Aug. 1979 bis einschl. 7. Sep. 1979, gem. § 2a (6) BBauG offen - gelegen. Ort und Zeit der Auslegung für das Vorbringen von Bedenken und Anregungen sind am 28. Juli 1979 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde hat am 27. Juli 1979 den Trägern öffentlicher Belange den Entwurf zur Stellungnahme zugesandt. Die Bedenken und Anregungen wurden von der Gemeinde geprüft und am \_\_\_\_\_ das Ergebnis beschlossen. Am \_\_\_\_\_ wurde ortsüblich bekanntgemacht, dass das Ergebnis der Prüfung öffentlich eingesehen werden kann. (§ 2 (6) BBauG).

Die Gelegenheit zur Anhörung gem § 2 a(7) BBauG wurde formgerecht gegeben.

Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 als Satzung beschlossen.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der bestehende Flächennutzungsplan weist das Gebiet, in dem dieser Bebauungsplan liegt, als Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) aus. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ist darauf abgestimmt.

### 4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen die Grenzen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 9 und zusätzlich den Teil der Bundesstrasse 455, der im Süden für den Strassenschluss benötigt

wird. Die für die Linksabbiegerspur notwendige Verbreiterung der B 455 erfolgt nach Osten, sodass der im Westen liegende Forstbereich nicht berührt ist.

Von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 betroffen sind die Flurstücke Nr. 21/1, 21/2, 21/3, 21/4, 24, 25, 25/2, 26, 26/2, 26/3, 27/2, Teile von 6/1, 27/3 der Flur 13.

Der Geltungsbereich ist im Plan genau gekennzeichnet.

## 5. Planunterlagen

Die Planunterlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist auf der Grundlage des amtlichen Lageplanes des Katasteramtes Lauterbach, sowie dem bestehenden Babauungsplan Nr. 9 erstellt worden.

Die Anschlussbereiche sind zeichnerisch ergänzt worden.

## 6. Bestand

### 6.1 Lage im grösseren Raum (Bestand)

Der Geltungsbereich liegt im hessischen Naturpark "Hoher Vogelsberg", am Süd-West-Rand der Stadt Schotten (6479), nahe dem Nordwest-Ufer des Nidda-Stausees. Im Norden des Gebietes verläuft die Bundesstrasse 455. Auf dem Gelände steht derzeit noch die Restbebauung des ehemaligen, inzwischen stillgelegten Sägewerkes Neumann.

Das Gebiet ist 4,5 ha gross (ca. 480 m lang, ca. 100 m breit).

## 6.2 Räumliche regionale Verflechtungen (Bestand)

### . Schotten

Hauptsächlich sind die Beziehungen auf die Stadt Schotten gerichtet. Schotten ist staatlich anerkannter Luftkurort. Ausgebaute Wanderwege führen um die Stadt zum Stausee, der südlich an das Stadtgebiet anschliesst. In die mittelalterliche Stadt sind 14 ehemals selbständige Gemeinden eingegliedert worden (Gesamt-Einwohnerzahl: ca. 10 000). Der Geltungsbereich liegt von der Ortsmitte ca. 1,8 km entfernt. Die Verbindung besteht über Fusswanderwege und über die Bundesstrasse 455.

### . Nidda-Stausee

Er wurde durch die Errichtung der Nidda-Talsperre in den Jahren 1968 bis 1970 geschaffen. Er erreicht eine Wasserfläche von 65 ha. Ein Badestrand ist im Ausbau, ein weiterer besteht bereits. Die Talsperre ist innerhalb kurzer Zeit zu einem Freizeitgebiet mit Anziehungskraft nicht nur für Schotten, sondern auch für die Umgebung geworden.

### . Hoher Vogelsberg

Die grössten Erhebungen im Naturpark Hoher Vogelsberg sind der "Hoherodskopf" (763 m üNN) und der "Taufstein" (774 m ü NN). Dort floriert der Wintersport (Langlauf und Abfahrtslauf). Entfernung vom Geltungsbereich: 8 km.

### . Autobahnanbindungen

A 13 (E 70) Hanau - Wetzlar, Abfahrt Ober-Mockstadt, ca. 30 km im Südwesten entfernt.

A 10 (E 4) Frankfurt - Kassel, Abfahrt Atzenhain, ca. 40 km im Nordwesten entfernt.



### 6.3 Naturräumliche Gegebenheiten (Bestand)

#### - Topographie

- Das Bebauungsplan-Gelände ist ein Hanggelände. Die Geltungsbereichsgrenzen formen einen Geländestreifen von ca. 700 m Länge in Richtung Südwest-Nordost. Die Breite beträgt über dem Hauptteil 75 bzw. 160 m und der äusserste, nordöstliche Grundstücksteil (120 m lang) verläuft von 75 m auf 10 m Breite konisch zu. Das gesamte Gelände ist ein relativ gleichmässiges Hanggelände, das in Richtung Südosten bis Süd-Süd-Osten zum Nidda-Stausee abfällt. Das stärkste Gefälle beträgt etwa 7-10 % in dieser Richtung.
- Der Nidda-Stausee liegt ausserhalb des Geltungsbereiches am Fusse des Hanges. Von der südwestlichen Ecke ist das Seeufer ca. 200 m weit entfernt in Richtung Süden bis Südwesten. Die bestehende See-Ordnung bestimmt dort: zwei Badestrände, Sporttauchbewilligung, Angler-Ufer, ein Zeltplatz, Wasserfahrzeuge (ohne Motorantrieb) können tagsüber ohne Beschränkung benutzt werden. Anlegestelle (Hafen), zwei Vogelschutzbereiche (an der Einmündung von Nidda und Läunsbach), Eislaufbereich.
- Entlang der oberen Längsseite des Grundstückes verläuft die Bundesstrasse 455 (Vogelsbergstrasse) in einem Abstand von 20 m. Dieser Schutzabstand ist von Bebauung freizuhalten, da die Möglichkeit der Strassenverbreiterung für die B 455 erhalten bleiben soll.
- Gewächse: Auf dem Grundstück bestehen derzeit einige solitäre Bäume, hauptsächlich aber Wiese, teilweise Buschbewuchs, vorwiegend Holunder, Ahorn und Wildrosen.

Der Bestand wurde genau aufgemessen und der erhaltenswerte Teil davon in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen und damit der Bestand gesichert.

#### 6.4 Technische Infrastruktur (Bestand)

##### - Wasser

Die Wasserversorgung war für den 1. Bauabschnitt des alten Bebauungsplanes gesichert, während für die weiteren Bauabschnitte eine eigene Versorgungsanlage zu schaffen gewesen wäre. Die bauliche Ausnutzung des gesamten Geländes nach der neuen Planung ist nicht grösser als der 1. Bauabschnitt des alten Projektes.

##### - Entwässerung

Für die Entwässerung ist das Trennsystem vorzusehen. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Verbandssammler geführt werden (DN 40/ DN 50 ). Ein Regenwasser-Sammler besteht noch nicht.

##### - Elektr. Strom

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches bestehen zwei 20 KV-Leitungen der OVAG entlang dem Uferweg des Stausee mit einer Umspannung (Turm). Die Beheizung der Ferienhäuser und des Zentrums dazu kann mit der bestehenden elektr. Kapazität nicht erreicht werden.

#### 6.5 Besitzverhältnisse (Bestand)

Das für die Bebauung mit Ferienwohnhäusern einschl. Gemeinschaftszentrum vorgesehene Grundstück ist im Eigentum der Firma Schwertbau GmbH & Co KG, Am Nauheimer Bach 30, 635 Bad Nauheim (Parzellen Nr. 21/1, 21/2, 21/3, 21/4, 25, 25/1, 26/1, 26/2, 26/3 der Flur 13).

Auf diesem Gelände stehen ungenutzte Ruinen des ehemaligen Sägewerkes Neumann mit verrotteten, weitläufigen Gleisanlagen und teilweise in den Hang gebauten Kellerräumen sowie ein altes Wohngebäude, das nur teilweise genutzt ist. Diese Anlagen sind für Abbruch vorgesehen.

Die südöstlich und südlich daran angrenzenden Parzellen 23, 23/1, 24, 25/2, 27/2, 27/3, Fl. 13 sind Eigentum der Stadt Schotten, und die Bundesstrasse 455 ist Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Strassenbauamt Schotten.

## 7. Planung: Städtebauliche Erläuterungen

### 7.1 Raumordnerische Planungskriterien

Die im Rahmen der anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen planerischen Massnahmen stehen in engem Zusammenhang mit der Stadt Schotten, die in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Zielen und den eigenen Entwicklungsvorstellungen den Belangen von Freizeit und Erholung Rechnung tragen und die relevante Infrastruktur weiter verbessern.

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Hoher Vogelsberg" und im Vorranggebiet für Wasserwirtschaft.

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen 1979 liegt der Bebauungsplan-Bereich im Vorranggebiet für

- Erholung
- Fremdenverkehr

Die Stadt Schotten ist dabei als "Unterzentrum" und somit als zentraler Fremdenverkehrsort der Region ausgewiesen.

### 7.2 Entwicklungsziele

- Sämtliche Planungsmassnahmen müssen auf möglichst weitgehende Bewahrung der natürlichen Grundwerte der Landschaft, die vorhandene Topographie und den typischen Bestand an Gewässern und Bepflanzung bezogen sein und durchlässig bleiben.
- Die Förderung der Entwicklung der Erholungsfunktion (Entspannung und Kompensation) muss im Einklang mit der Art der Nutzung und der Gestaltung von Frei-

räumen und Bebauung stehen und guten Lärmschutz gewährleisten.

- Die Förderung des Fremdenverkehrs erfordert die Entwicklung von funktional ausreichenden Erschliessungen, die Mehrfach-Nutzung von vorhandenen Anlagen und Einrichtungen, die Schaffung von ergänzenden Nutzungen.

### 7.3 Planungsgrundsätze

- Sicherung des massgebenden Bestandes an Topographie und Bepflanzung (Höhenlinien und Baumbestandsfestschreibungen) in einer integrierten Grünordnungsplanung, die rechtsgültiger Teil des Bebauungsplanes wird.
- Gliederung des Gesamtbereiches in neun gestalterisch unterschiedliche Teilbereiche (und damit eine übergreifende Orientierbarkeit), jedoch in gestalterischem Zusammenhang und in Nutzungsergänzung zueinander.
- Anlage eines zentralen Bereiches mit Funktionen für Schutz, Organisation, Versorgung und Erschliessung, Spiel und Sport, sowie Ausgleich und Austausch als Gemeinschaftsanlage, teilweise auch für Bereiche ausserhalb des Bebauungsplanes.
- Anlage von Ferienhäusern (einzeln und in Gruppen), überwiegend angeordnet in Aufstellung um der Gemeinschaft dienende Freiflächen, ohne Parzellenbildung, ohne Einzäunungen, maximal zweigeschossig.
- Bewahrung eines hohen Wohnungsumfeld-Bewertes durch Schaffung differenzierter öffentlicher und halböffentlicher Bereiche, in halboffener Bauform.

- Gute Ausnützung der naturräumlichen Gegebenheiten für die Bebauung (Hanglage, Ausblick ins Tal, See-Ausrichtung)
- Planerischer Einsatz von Bäumen und Strauchgruppen in verschiedenen Funktionen.
- Weitgehende Trennung von Fussgänger - und Fahrverkehr mit deren Verkehrsverbindungen.
- Reduzierte Geschwindigkeit für den Fahrverkehr
- Die geplante Ausnutzung entspricht ca. 60% der nach BauNVO zulässigen Verdichtung. Im Verhältnis zur Länge der Erschliessungsstrasse liegt sie im mittleren Bereich der Wirtschaftlichkeit und tritt damit bereits einer kleckerhaften Zersiedelung der Landschaft entgegen.

## 8. Räumlich-organisatorisches Konzept und architektonische Gestaltung

- 8.1 Der Gesamtstruktur des Ferienwohnparcs (F.W.P.) liegt eine Gliederung in öffentliche, halböffentlich und private Bereiche zugrunde, wobei den halböffentlichen Innenhofbereichen eine besondere Integrationsfunktion zukommen soll. Die halböffentlichen Bereiche sind von den privaten Bereichen der einzelnen Häuser frei zugänglich und von dem öffentlichen Wegenetz nur über künstliche Verengungen (Torbögen zwischen den Häusern) erreichbar. Einfriedigungen, auch mit Pflanzen, sind nicht zulässig, Ausnahme: Abpflanzung Terrassenrand. Parzellierung zu den Häusern ist nicht zulässig. Baulich bestimmen zwei entgegengesetzte Prinzipien das räumliche Bild der Ferienhausgruppierungen und ergänzen einander:
- Die ringförmige Aufstellung der Häuser um einen Freiraum ( ca. 50% der Häuser)
  - Dazu im Gegensatz die fächerförmige Aufstellung im untersten Grundstücksbereich ( ca. 40% der Häuser).
  - Freistehende Häuser und Zwischenbereiche bestimmen die Anordnungen der restlichen Häuser (10%)

Damit wird ein breites Angebot individueller Haus-Lagen angeboten. Die Auflockerung wird unterstützt durch die Möglichkeit der Schräglage der Gebäude und die Höhenstaffelung. Ausserdem ergibt die zweiseitige Bebauung der Strassen sowie die fächerförmige Anordnung den Häusern an den Strassenenden eine bessere Ausnutzung der Strassen, auch im Hinblick auf die technische Infrastruktur.

Diese Bauweise schafft unverwechselbare, nicht wiederholte Raumsituationen.

Damit tritt auch die Architektur der Häuser und ihre Zuordnung zueinander in den Vordergrund und erhält Orientierungsfunktion.

Im Zuge der weiteren Bauplanung wurden vier unterschiedliche Haustypen aufgrund des bestehenden Architektenauftrag entwickelt:

Typ	Geschosse	Anzahl	Wohnfl.	bebaute Fl.
1	I	28	52,3	67,4
2	I	20	70,4	88,8
3	I+ID	20	79,4	82,1
4	II	31	91,2	63,3
		99	7287,6	7267,5

Die Lage der Wohn- und Schlafräume ist von der Strasse abgewandt, d.h. zur Terrasse, der Besonnung, dem Talausblick, zugewandt.

An der Strassenseite sind die Nebenräume als Puffer-Räume angeordnet.

Die Wohnhäuser und ihr nächster Aussenbereich (Terrasse, Liegewiese) sind als Privatbereich möglichst vielseitig, lebendig angeordnet. Aufgrund der Hangrichtung ist die Ausrichtung nach Westen auf dem Grundstück nicht möglich, dafür ist die Ausrichtung nach Südosten und Osten vorwiegend durch die Aussicht ins Niddatal aufgewertet.

Die Haustypen haben rechtwinklige Grundrisse, die gebildeten Hausreihen oder Hausketten liegen aber schräg auf dem Gelände. Damit wird eine Anpassung an die Boden-Modulierungen erreicht.



Die Festlegung hinsichtlich der genauen Lage der Häuser ist im Bebauungsplan bewusst nicht getroffen worden, da durch Hanglage, Bodenverhältnisse und bauordnungsrechtliche Belange eine Verschiebung der Häuser in gewissem Rahmen erforderlich werden kann.

Dafür fasst aber der Textteil einen hinreichend engen Rahmen für die Stellung der Gebäude, und auch aus der Begründung ist der Stand der bereits weiterführenden Planung von Objekten und Lageplan erkennbar, die auch mit den Baubehörden diskutiert wurde.

Somit schafft der Bebauungsplan eine ausreichende Absicherung der Planungsabsicht, ohne dass Ausführungsnotwendigkeiten seine Änderung erforderlich machen.

8.2 Zentral gelegen ist der öffentliche Bereich - das Gemeinschaftszentrum - von überall aus sichtbar und durch höhere Verdichtung gekennzeichnet. Hier sind eine Reihe von Aktivitätsmöglichkeiten räumlich konzentriert. Es soll enthalten:

Für Spiel und Sport:

- 1 Hallenschwimmbad
- 1 Sauna-Anlage
- 1 Kegelbahn (2 Bahnen)

Für Versorgung usw.:

Verwaltung mit Rezeption

- 1 Laden / Kiosk
- 1 Kinderaufenthaltsraum
- 1 Wäscheraum
- 2 Wohnungen (Hausmeister/Verwalter)

Für Ausgleich und Bildung:

1 Versammlungsraum ( 150 - 200 Personen)

1 Café oder Restaurant

mit jeweils erforderlichen Aussenraumbereichen.

Im Bebauungsplan sind die Bestimmungen für das Gemeinschaftszentrum nicht als "Baugrundstücke für den Gemeinbedarf § 9(1)5 BBauG", Planzeichenverordnung .....! ausgewiesen, da das Zentrum sowie die Ferienhäuser auf Privatgrundstück als private Anlagen errichtet werden. Zur Vermeidung von Rechtsfolgen (Vorkaufrecht) kann hier nur nach § 9(1)Nr.22 (Flächen für Gemeinschaftsanlagen) festgesetzt werden.

Das Gemeinschaftszentrum dient vorwiegend den Feriengästen im Bebauungsplanbereich, aber auch dem im Süden benachbarten Campingplatz und teilweise den nahegelegenen Bürgern der Stadt Schotten. Es wird privatwirtschaftlich betrieben. Seine Lage in der Mitte des Grundstückes optimiert die Fusswegelängen.

Seine äussere Gestaltung korrespondiert in den hauptsächlichen Bauteilen mit den Ferienhäusern, sodass eine harmonische Gesamtanlage entsteht.

Das Zentrum kann auf Fusswegen, weitgehend ohne Kreuzung mit dem Fahrverkehr erreicht werden.

### 8.3 Verkehr

#### 1. Allgemeine Anforderungen

- Verkehrsreduzierung (Beruhigung) im Ferienwohnpark in Verkehrsaufkommen und Verkehrstempo
- aber Zufahrtsmöglichkeit zu jedem Ferienwohnhaus (Gepäck, Anhänger, Boote usw.)
- grösstmögliche Sicherheit durch Trenn-Prinzip von Fahr- und Fussgängerverkehr.

#### 2. Fahrverkehr

Die Anbindung des Fahrverkehrs an die Bundesstrasse 455 (Zu- und Abfahrt) musste aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einsicht-Weiten, Rückstau für Linksabbiegerspur) an den südwestlichen Rand des Grundstücks gelegt werden, zumal diese Anbindung gemäss der Forderung des Strassenbauamtes später auch die Zu- und Abfahrt für den südwestlich des Planbereiches liegenden Campingplatzes werden soll.

Der Anschlussbereich ist eine öffentliche Strasse, er liegt auf einem gemeindeeigenen Grundstück. Die durch die Linksabbiegerspur notwendige Verbreiterung der B 455 erfolgt ausschliesslich in Richtung Südosten und somit wird das nordöstlich der Strasse gelegene Forst-eigentum nicht berührt.

Das eigentliche Erschliessungssystem liegt auf Privatgrund, die Strassen sind somit Privatstrassen. Auf ihnen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Strassenanlage folgt dem Kamm-Prinzip, also einer Verteilerstrasse parallel zur B 455 entlang dem oberen Grundstücksrand mit den Stichstrassen. Sie ist gekrümmt und durch eingelagerte Verkehrsinseln geteilt, sodass der Fahrverkehr gebremst wird. Auf dem gesamten Strassensystem soll die Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h gelten. In die Krümmungen sind die Müllplätze und die Besucherstellplätze eingelagert. Stichstrassen (Sackgassen) führen zu den Hausgruppen im unteren Geländebereich. Diese werden also nur von den Anliegern befahren.

Eine ringförmige Erschliessung wurde bewusst nicht gewählt, um das Verkehrsaufkommen im Hauptteil des Ferienwohnparkes zu reduzieren. Lediglich um das Gemeinschaftszentrum wurde ein Strassenring angelegt. Dieser dient als Verteilerring und entspricht auch besser den Verkehrsansprüchen aus den Funktionen des Zentrums (Belieferung, Rezeption, Entsorgung ).

### 8.3.3. Fusswege

Die Anbindung des Geländes für Fussgänger erfolgt in der Hauptsache in Richtung Tal (Südosten), wo der Seerundwanderweg das Planungsgebiet tangiert. Hauptsächlich führen diese Anbindungen dem Kamm-Prinzip entsprechend zwischen die Stichstrassen in die Freiflächen, um die ringförmig die Häuser gruppiert sind, und zum Gemeinschaftszentrum. Die Verhinderung von Einfriedungen kommt dieser Massnahme entgegen.

Auf dem Gelände des Ferienwohnparkes führen die Fusswege am talseitigen Rand kreuzungsfrei als Verbindung der Hausgruppen zum Zentrum. Die Strassen sind deshalb nur einseitig mit Gehsteigen ausgestattet.

Alle Gehwege sollen mit Tritt-Platten mit Abstand ausgeführt werden, sodass sie von Wiese durchwachsen sein können.

#### 8.3.4. Spielplätze und Wasseranlagen

Entsprechen der HBO § 10 und der Kinderspielplatzverordnung sind vier private Kinderspielplätze, optimal verteilt, eingegliedert worden. Sie stehen unter Kontrolle umliegender Ferienwohnungen. Eine entsprechende Spielplatzordnung wird verlangt. Einrichtung und Unterhalt geschieht vom Zentrum aus, da sie auf privatem Gelände liegen. Sie sollten nur von kleinen Kindern benutzt werden, da die umliegenden Bereiche (See, Tal) für Kinder über 12 Jahren ausreichend zur Verfügung stehen.

Sonstige Spielplätze für Erwachsene wie Boule, Grillplatz usw. werden zugelassen, wenn sie den Freizeitwert erhöhen. Sie sind jedoch aus den vorgenannten Gründen nicht festgeschrieben.

Die Anlage eines kleinen Weihers könnte die Anlage eines Grillplatzes wohltuend begleiten.

### 8.3.5 Grünflächen und Bäume

Die wesentlichen Festsetzungen sind vom Gartenarchitekten im Bebauungsplan und in seiner Legende festgesetzt, ergänzend dazu sind im Textteil Festlegungen gemacht.

Dabei kommt vor allem Folgendem Gewicht zu:

- Durchlässigkeit ( Verbot der Einzäunung)
- Erhalt der Naturräumlichkeit (bodenständige Pflanzung, Zusammenhang der Wiesenflächen, auch über Fusswege hin, Anschluss an die Umgebung, schrittweises Vorgehen bei Bauabschnitten usw.)
- sachkundige Durchplanung auch des Nahbereiches der Häuser (Ausführungsplanung) durch einen Gartenarchitekten ist durch den bestehenden Architektenauftrag bereits gesichert

### 8.3.6 Lärmschutzanlage

Im Textteil wird verlangt, dass diese Anlage ganzjährig wirksam und durch Bepflanzung gleichermassen dem Landschaftsbild eingepasst sein muss. Sie soll im Zuge der Erdbewegungen für Strassenbau und Gründungsarbeiten erfolgen, da zu diesem Zeitpunkt das Erdmaterial anfällt.

#### 8.4 Flächenbilanz

Die Grösse des gesamten Baulandes beträgt  
45 555 qm

Die Wohnungsdichte:  $99 + 2 = 101/45$   
= 2,24 W/ha

(Wohnungen je ha bezogen auf das Brutto-  
Bauland, einschl. Zentrum, Strassen usw.)

Da das Gelände des Ferienwohnparkes  
Privatgelände ist und nicht parzelliert  
wird, sind auch die Strassen als Privat-  
strassen auf Bauland gelegen und somit  
ist die Ausnutzung pauschal d.h. bezogen  
auf das gesamte, oben aufgeführte, Bauland  
auszuweisen.

#### Flächenanteile (privat)

bebaute Fläche (zulässig)	1 997 qm
Strassen und Gem.Stellplätze	7 207 qm
Wege	2 173 qm
Gemeinschafts-Freiflächen	2 514 qm

## 9. Technische Erschliessung und Entsorgung

### 9.1 Wasser-Versorgung

Unter Ansatz der angegebenen ca. 100 Wohneinheiten mit 3-4 Einwohner/Einheit = 300-400 Einwohner, ergibt sich ein Wasserbedarf von 3,3 - 3,9 l/s, zuzüglich Löschwasserversorgung 13,4 l/s

Bei Berechnung der Leitung aus dem Stadtgebiet Schotten zum Eingangspunkt in das Baugebiet mit

Q Brauchwasser	3,89 l/s
Q Löschwasser	<u>13,40 l/s</u>
	17,29 l/s

Anschlussleitung NW 150 ggg, ergibt sich am Rand des Baugebietes eine Druckhöhe von 277,21 m üNN.

Hierbei ist davon ausgegangen, dass der Anschluss an den alten Hochbehälter der Tiefzone Schotten erfolgt, dass jedoch die im Entwurf zur Wasserversorgung der Stadt Schotten ausgewiesenen Dimensionsvergrößerungen der Rohrleitungen durchgeführt sind. Es handelt sich hierbei um ange-setzte Zuleitungen NW 200, NW 150, NW 125 mm.

Eine überschläglich durchgeführte Berechnung vom Rand des Planungsgebietes bis zum Hochpunkt 254,44 m üNN, ergab für eine 310 m lange Anschlussleitung NW 150 ggg an diesem Hochpunkt als

Druckhöhe	277,21 - 2,79	=	274,42 m üNN
Geländehöhe		=	<u>254,44 m üNN</u>

Vordruck bei 3,33 l/s Brauchwasser und 13,4 l/s Löschwasser = 19,98 m WS

Die Wasserversorgung ist somit gesichert. Die Leitungsrechte sind im Bebauungsplan eingetragen.



## 9.2 Elektrische Energie

Im Bereich des Gemeinschaftszentrums wird eine Transformatorenstation errichtet, die an das vorhandene 20 KV-Kabel angeschlossen wird. Die einzelnen 99 Ferienhäuser und das Gemeinschaftszentrum werden mit 0,4 KV-Kabel an die Trafo-Station angeschlossen, desgleichen die Strassenbeleuchtung.

Die vorhandene Trafo-Station (Parzelle 24) wird abgebrochen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie gewährleistet die Beleuchtung, die schwachstromtechnischen Anlagen, die Warmwasserbereitung und die Be- und Entlüftungen, jedoch nicht die Beheizung der Gebäude, da hierfür die vorhandene Kapazität nicht ausreicht.

Die Leitungsrechte sind im Bebauungsplan eingetragen.

## 9.3 Heizung

Die Heizung für das Gemeinschaftszentrum und die 99 Ferienhäuser erfolgt durch einzelne Flüssig-Gas-Tanks, die unterirdisch gelagert werden. Die Lieferung erfolgt somit durch den freien Handel.

## 9.4 Entwässerung

Die Entwässerung hat nach Forderung des Wasserwirtschaftsamtes nach dem Trennsystem zu erfolgen :

### a. Schmutzwasser:

Jedes Ferienhaus und das Gemeinschaftszentrum muss einen Anschluss erhalten, die Sammler werden haupt-

sächlich unter Strassen und Wegen teilweise auch unter unbebauten Grünflächen geführt. Sie haben mind. DN 200 und sind mit Kontrollschächten ausgestattet.

Gegen den mehrfachen Anschluss an den bestehenden Schmutzwasser-Sammler des Abwasserverbandes bestehen keine Bedenken (Dimensionen: DN 40 und DN 50).

Leitungsrechte sind im Bebauungsplan eingetragen.

#### b. Regenwasser

##### - Dächer

Das Niederschlagswasser auf den Dachflächen darf versickern, es muss keinen Anschluss erhalten. Da jedoch aufgrund der Hanglage und aus Gründen der bautechnischen Sicherheit der Anschluss an den Regenwasserkanal fallweise sinnvoll ist, müssen alle Regenwasser-Sammler so dimensioniert werden, dass alle Dächer angeschlossen werden können.

##### - Strassenoberflächen

Die Strassen sind an ihren Tiefstellen zu entwässern. Dazu müssen Strassenabläufe angeordnet werden. Der Sammler sollte wenigstens DN 250 mm haben.

##### - Berechnungsgrundlagen

Bei der Geländeneigung und einem max. Befestigungsgrad von 25% ergibt sich ein Spitzenabflusswert von 37,3% und eine Abfluss-Spende von  $120 \times 3,73 = 45 \text{ l/s ha}$ .

##### - Regenwasser-Sammler

Da noch kein Regenwasser-Sammler besteht, muss dieser mit Dimensionen von NW 60 RP

bis NW 100 RP gebaut werden. Seine Trasse verläuft parallel zum Schmutzwasser-Sammler.

- Bundesstrasse 455  
Das auf der B 455 anfallende Wasser im Bebauungsplan-Bereich ist mit aufzunehmen und weiterzuleiten.

Leitungsrechte für Schmutz- und Regenwasser sind im Bebauungsplan gesichert.

#### 9.5 Postleitungen (Telefon)

Das Planungsgebiet wird an das vorhandene Telefonnetz angeschlossen.

#### 9.6 Müllbeseitigung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Müllbeseitigung angeschlossen. Dazu werden in ausreichender Zahl 1,1 cbm -Müllbehälter, fahrbar, an den Strassenabzweigen auf Müllplätzen aufgestellt, an jedem Ferienwohnhaus werden Mülltonnen mit 120 l-Fassungsvermögen aufgestellt. Die Leerung der Tonnen in die 1,1cbm-Behälter erfolgt durch die Bewohner.



## 11. Kostenverteilung

Die der Stadt Schotten aus der Massnahme dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind noch nicht genau zu ermitteln, da die Anwendung rechtsverbindlicher Erschliessungsverträge von Fall zu Fall zu überprüfen ist.

Ausserdem ist damit zu rechnen, dass der Stadt Schotten bei bestimmten Massnahmen Zuschüsse des Landes und aus Sonderprogrammen zufließen werden. Diese Förderungen sind zur Zeit noch nicht konkretisierbar.

## 12. Vorgesehene Durchführung der Massnahmen

Der für die Herstellung der erforderlichen Massnahmen und Anlagen von der Stadt Schotten zu tragende Kostenanteil wird zur gegebenen Zeit - in Einzelmassnahmen aufgegliedert - haushaltsmässig bereitstellt.

### 12.1 Organisation

Die einzelnen Gebäude des Wohn- und Ferienparks werden von einer Bauherrengemeinschaft errichtet. Jeder Bauherr erwirbt Sondereigentum an einem oder mehreren Häusern und Miteigentumsanteile am Grundstück. Eine Parzellierung des Geländes ist nicht vorgesehen. Gegenwärtiger Eigentümer und zukünftiger Verkäufer des Baugrundstückes ist die Schwert-Bau GmbH & Co KG, eine Objektgesellschaft, die sich im Besitz der DIVERSAG befindet.

Bevollmächtigter und Geschäftsbesorger der Bauherrengemeinschaft ist die BOTAG Boden-

treuhand- und Verwaltungs-Aktiengesellschaft Berlin. Die BOTAG ist als freies Wohnungsunternehmen gemäss § 37 Abs.1 des II.Wohnungsbaugesetzes zugelassen und ausserdem als allgemeiner Sanierungsträger des Landes Berlin bestätigt. Dadurch unterliegt sie einer verschärften Rechtsaufsicht.

Die gesamte Baudurchführung wird von der DIVERSAG Verwaltungs-Aktiengesellschaft überwacht. Im Rahmen eines Betreuungsvertrages übernimmt die DIVERSAG eine Kostengarantie für die Herstellungs- und Betreuungsaufwendungen, so dass der Bauherr nicht mit dem Risiko von Lohn- oder Materialpreiserhöhungen belastet wird. Die DIVERSAG ist eine Konzernschwester der BOTAG und ebenfalls als freies Wohnungsunternehmen zugelassen.

Die Objektgesellschaft, die Schwert-Bau GmbH & Co KG, fungiert auch als Betriebsgesellschaft und mietet zunächst auf die Dauer von 5 Jahren - beginnend ab ein Jahr nach Baufertigstellung - die Ferienhäuser an. Der Bauherr hat das Recht, eine Verlängerung des Mietvertrages um weitere fünf Jahre zu verlangen. Die Betriebsgesellschaft nutzt die angemieteten Objekte touristisch. Ausserdem übernimmt sie die örtliche Verwaltung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Grünflächen. Die Betriebsgesellschaft zahlt an den Eigentümer eine auf den jeweiligen Gesamtaufwand bezogene noch festzulegende prozentuale Festmiete. Diese Festmiete wird unabhängig von einer tatsächlichen Belegung der Gebäude bezahlt. Ausserdem trägt die Betriebsgesellschaft sämtliche Bewirtschaftungskosten, einschliesslich

der Schönheitsreparaturen mit Ausnahme der Grundsteuer und der verbundenen Gebäude-Versicherung.

Voraussetzung für den Abschluss eines General-Mietvertrages ist eine einheitliche Möblierung. Ein Anspruch auf Eigennutzung des Eigentümers besteht nicht. Der Eigentümer erhält jedoch einen Rabatt von jeweils 15%, bezogen auf die gültigen Listenpreise.

12.2 Betriebsbeschreibung

Die Ferienhäuser werden zentral von der Verwaltung vermietet und abgerechnet, desgleichen der Versammlungsraum, Wäscheräum, Sauna, Schwimmbad im Zentrum. Dafür stehen 2-3 Angestellte und 1-2 Hausmeister zur Disposition.

Unterhaltung der Freiflächen, Strassen, Wege usw. sind gleichfalls Aufgabe der Verwaltung. Im Gemeinschaftszentrum wird dafür ein Geräteraum mit Aussengeräten zur Verfügung stehen.

Der Betrieb soll ganzjährig laufen. Laden, Kiosk, Café und Kegelbahn werden verpachtet.

13. Frühere Festsetzungen

Frühere entgegenstehende Festsetzungen  
treten mit der Bekanntmachung dieser  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9  
ausser Kraft.

Schotten (Hessen), den **03.07.1980**.....



.....  
Bürgermeister Rohn

**GÜNTHER M. BOCK**  
ARCHITEKT  
6000 FRANKFURT/MAIN  
OBERWEG 29, TEL. 0611/59 68 05



IV. ALLGEMEINE SOZIOLOGISCHE ASPEKTE ZUR  
SOZIALEN ORGANISATION UND RÄUMLICHEN  
KONZEPTION DER PLANUNG DES ERHOLUNGS-  
GEBIETES "FERIENWOHPARK NIDDA-STAUSEE"

Vorbemerkung

Als Sonderbaugebiet soll das im Lageplan ausgewiesene Grundstück oberhalb des Stausees vorrangig Erholungszwecken dienen. Es wird damit dem Charakter des umliegenden engeren regionalen Raumes um Schotten entsprochen, der im Rahmen der regionalen Entwicklungsplanung eindeutig zum Vorranggebiet für Erholung und Fremdenverkehr erklärt worden ist.

Im folgenden sollen zunächst unter 1.) die soziologischen Grundlagen allgemeiner Art (Grundbegriffe), die im Zusammenhang mit der Erholungsfunktion stehen, dargestellt und erläutert werden. Anschliessend soll unter 2.) aufgezeigt werden, wie die aus den soziologischen Grundannahmen hergeleiteten Anforderungen an die Erholungsfunktionen in das räumliche Konzept Eingang gefunden haben. Gleichzeitig werden damit die ursprünglichen Leitvorstellungen sozialer Natur offengelegt, die der besonderen Gestaltung der städtebaulichen und architektonischen Elemente zugrunde gelegen haben.

1. Soziologische Bestimmung der "Erholung"  
als allgemeine Daseinsgrundfunktion

Wie dem unter Abb.1 dargestellten Schema zu entnehmen ist, steht die Erholung als Funktion in Opposition zur Arbeit. Zusammen mit der Wohnfunktion und der Bildungs- bzw.

Kommunikationsfunktion bildet die Erholung den Bereich der gesellschaftlichen Reproduktions-sphäre. Im Gegensatz zur Arbeit (Produktion) bilden die zuletztgenannten Funktionen auch den sogenannten Reproduktionszusammenhang (vergl. Schema Abb.2)

Ohne an dieser Stelle näher auf den Zusammenhang dieser drei Funktionen einzugehen, ist zunächst erst einmal die Erholungsfunktion zu bestimmen:

a.) Was verstehen wir allgemein unter Erholung?

- Entspannung (weil die Arbeit Anspannung erfordert )  
Damit wird der Kontrast zur Produktionswelt deutlich.
- Kompensation (Ausgleich)  
Die innerhalb der modernen Arbeitswelt auftretenden Mängel und Reduzierungen der Persönlichkeit sollen kompensiert (d.h. teilweise in der Wohnung aufgehoben werden).  
Das betrifft die Reduzierungen der Funktionen des/der
  - menschlichen Körpers
  - menschlichen Geistes
  - menschlichen Sinne

Im einzelnen sollen einseitige körperliche Belastungen durch Bewegungsfreiheit, einseitige geistige Tätigkeit durch vielseitige Aktivierung des kognitiven Bereichs und Reduzierung der sinnlichen Wahrnehmung durch Erlebnisreichtum der Umgebung etc. kompensiert werden.

Ausgedrückt in Aktivitäten wären dementsprechend zuzuordnen:

der Bewegungsfreiheit (Rekonvaleszenz des Körpers):

- Sportliche Aktivitäten wie
  - . Wandern/Ski
  - . Schwimmen
  - . Sauna
  - . Trimm-Dich-Pfad
  - . Waldlauf
- Spiel-Aktivitäten wie
  - . Kinderspiel
  - . Boccia
  - . Kegeln

der Aktivierung des kognitiven (geistigen) Bereiches :

- Kommunikation und Bildung in der Freizeit
  - . Landschaftsführungen
  - . Stadtbesichtigungen in der Umgebung
  - . Bildende Veranstaltungen, Vorträge und Diskussionen
  - . Filmvorführungen
  - . Schach, Skat usw.
  - . Versammlungen
  - . Bootsbau, Drachenbau
- durch Vielseitigkeit und dadurch Wahlmöglichkeit, verschiedene Situationen herzustellen

der Stimulierung der sinnlichen Wahrnehmung durch

- differenzierte Gestaltung des Umweltbereiches und Erhaltung der individuellen Vielfalt (architektonische Massnahmen)
- vielseitiges Unterhaltungsangebot auch als sogenannte "Zerstreuung"

- . Café /Restaurant
- . Gemeinschafts- und Spielräume
- . Sauna
- . Kegeln
- . Einkaufen (Urlaubskonsum)

Bemerkung: oben angeführte Aktivitäten sollten in einem Erholungsgebiet möglichst in die Konzeption eingehen.

b.) Die Erholungsfunktion unter dem Aspekt des Ferienwohnens und der sozialen Kommunikation

Es ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit Erholung das reduzierte Spektrum der Kommunikations- bzw. Verhaltensmöglichkeiten (gemeint ist die Art und Weise, wann, wie und wo Menschen sich in unterschiedlichen Gruppierungen oder allein am sozialen Leben beteiligen) erweitert werden sollte.

Dabei sind folgende Möglichkeiten sozialer Gruppierungen zu unterscheiden:

- individuelle (private) Rückzugsmöglichkeit - räumlich entspräche dem ein Zimmer innerhalb des Hauses für jede Person
- familiäre (private) Rückzugsmöglichkeit bzw. privater Rückzug der jeweiligen hausbezogenen Wohngruppe
- räumlich, im Bereich der Innenhöfe, die vor den Hausgruppen gebildet werden
- öffentlicher Kommunikationsbereich (Zentrum) nach dem Motto: Jeder trifft jeden. Insbesondere sollte es ermöglicht werden, dass der fremde Besucher mit den Ferienwohnparkbewohnern zusammentreffen kann: Auch der anonyme Besucher hat hier Zugang zum Ferienwohnpark

Räumlich-wohnlich würden diese verschiedenen Möglichkeiten von Verhaltensdispositionen folgenden räumlichen Kategorien zugeordnet werden:

- privat (Zimmer-Haus-engstes Umfeld des Hauses Terrassen-Abpflanzung)
- halböffentlich (Innenhöfe der Hausgruppen)
- öffentlich (Verkehrsflächen, zentrale Einrichtungen, Spielflächen, umgebende Landschaft)

c.) Die Erholungsfunktion unter architektonisch-gestalterischem Aspekt und die Rolle der Gestaltung für die Umweltwahrnehmung.

Wenn Erholung nicht nur Entspannung und Ruhe, sondern auch kommunikationsfördernd, geistig und sinnlich anregend und insbesondere erlebnissteigernd sein soll, dann wird dies nicht zuletzt auch wesentlich von der räumlich architektonischen Gestaltung der Umgebung abhängen.

Grundsätzlich sollte ein Feriengebiet sich kontrastierend in seiner äusseren Gestaltung von gewöhnlichen Wohngebieten insofern abheben, als letztere in der Regel monoton erscheinen. Der Vorbeifahrende sollte mit einem Blick den besonderen Charakter des Erholungsgebietes praktisch "ablesen" können. Dem besonderen Charakter des Erholungsgebietes sind durch die folgenden allgemeinen gestalterischen Massnahmen Rechnung zu tragen:

- differenzierte (d.h. voneinander optisch zu unterscheidende) räumliche Ausbildung der Teilbereiche. Gleichförmigkeiten sind zu vermeiden, räumliche Konstellationen sollen sich möglichst wenig wiederholen.
- Besonderheiten der Verkehrsführung sollen den Kraftfahrer zwingen, unbedingt nicht schneller als 30 km/h zu fahren. Der Verkehrsfluss ist künstlich zu verlangsamen durch entsprechende gestalterische Massnahmen ( 90°-Einmündungen, Verkehrsinseln usw.)
- landschaftsgerechtes Bauen, was soviel bedeutet wie: Einpassen der Gebäude in das Hanggelände bei Vermeiden von sogenannten "Feldherrenhügeln" (Aufschüttungen für Terrassen), evtl. auch Differenzierung der Fussbodenflächen der Häuser mit Hilfe von Differenzstufen usw., kritische Materialwahl: möglichst Baustoffe, die das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen sowohl in farblicher als auch in formaler Hinsicht. (nicht beeinträchtigen würden solche Baustoffe, die dem historisch gewachsenen Gestaltungsprinzipien der Umgebung entsprechen, z.B. Verwendung bestimmter Ziegelfarben oder Einbeziehen von Holz etc.)

2. Der Ferienwohnpark "Nidda-Stausee - seine räumlich organisatorische und architektonische Gestaltung unter Berücksichtigung der unter la,b,c aufgeführten Aspekte.

Der Gesamtstruktur des Ferienwohn-parks liegt eine Gliederung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche zugrunde, wobei den halböffentlichen Innenhofbereichen eine besondere Integrationsfunktion zukommen soll. Die halböffentlichen Bereiche sind von den privaten Bereichen der einzelnen Häuser frei zugänglich und von dem öffentlichen Wegenetz nur über künstliche Verengungen (Torbögen zwischen den Häusern) erreichbar.

Zentral gelegen ist der öffentliche Bereich, das Gemeinschaftszentrum, von überall aus sichtbar und durch höhere Verdichtung gekennzeichnet. Hier sind eine Reihe von Aktivitätsmöglichkeiten räumlich konzentriert. Sie entsprechen im wesentlichen dem Aktivitätenkatalog, wie er in Abschnitt 1 a beschrieben wurde. (vergl. hierzu Schema Abb.3)

Das Erschliessungssystem des Ferienwohn-parks ergab sich einmal aus der Notwendigkeit einer Anfahrtsmöglichkeit zu jedem Ferienhaus zur Anlieferung usw., wodurch sich der Erschliessungsaufwand rechtfertigen lässt. Die besondere Linienführung des KFZ-Verkehrs ergab sich aus folgenden allgemeinen Grundsätzen:

- stetige Krümmungen, Gefälle bis zu 10%, Verkehrsinseln und teilweise 90°-Eimündungen sollen den Fahrverkehr bremsen und den Fahrer zu erhöhter Aufmerksamkeit zwingen (30 km/h maximal).

- Die Fussgängerbeziehungen zwischen Innenhofbildungen und Seenederungsfläche wurde durch die Konzeption von Erschliessungstichen vom KFZ-Verkehr freigehalten. Auf Ringerschliessung wurde verzichtet (mit Ausnahme der Erschliessung des Zentrums). Vergl. Schema Abb.4

Der architektonischen Gesamtgestaltung lagen die folgenden Prinzipien zugrunde:

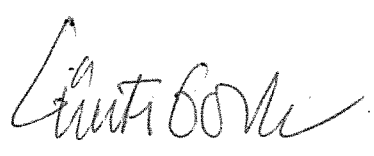
- Gliederung des gesamten Ferienwohn-parkes in gestalterisch unterschiedliche Bereiche (insgesamt 9 Teilbereiche)  
Es wurde darauf Rücksicht genommen, dass individuelle Merkmale der Architektur eingepreßt werden können.
- Zwei entgegengesetzte Gestaltungs-Prinzipien bestimmen das räumliche Bild des Ferienwohn-parks:
  1. in Anlehnung an die Konzeption der halböffentlichen Kommunikationszone, die ringförmige gegenseitige Bezugnahme der Wohnhäuser aufeinander (ca.50% der Wohneinheiten)
  2. dazu im Gegensatz das Prinzip der Fächerung der Haustypen im südlichen Grundstücksbereich (ca.40% der Wohneinheiten)

Die restlichen ca.10% der Ferienwohneinheiten sind keinem dieser beiden Prinzipien zuzuordnen sondern sind meist freistehende Einzelhäuser (vergl.dazu Abb.5a/5b)



Hier wird der Spielraum der Wahlmöglichkeit sichtbar: Es sollte nicht ein einziges Prinzip jedem quasi aufgezwungen werden.

Das Prinzip der räumlichen Wahrnehmung und Formprinzipien der Gestaltung sind der Abb.6 zu entnehmen. Insbesondere werden hier die Prinzipien der räumlich wahrnehmbaren Vielfalt sichtbar. Die Gestaltung des Zentrums und der Haustypen sind den besonderen Beschreibungen zu entnehmen.



30. Jan. 1980

GÜNTHER M. BOCK  
ARCHITEKT  
6000 FRANKFURT/MAIN  
OBERWEG 29, TEL. 0611/59 68 05

ABB. 1: SCHEMA DER DASEINSGRUNDFUNKTIONEN

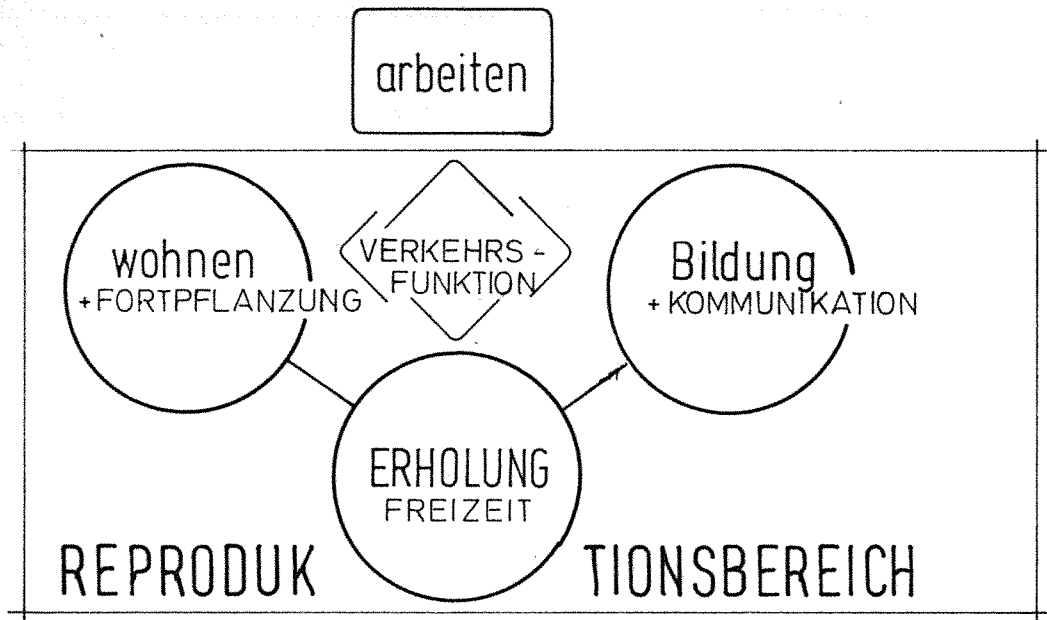


ABB. 2: SCHEMA DER ERHOLUNGSFUNKTIONEN

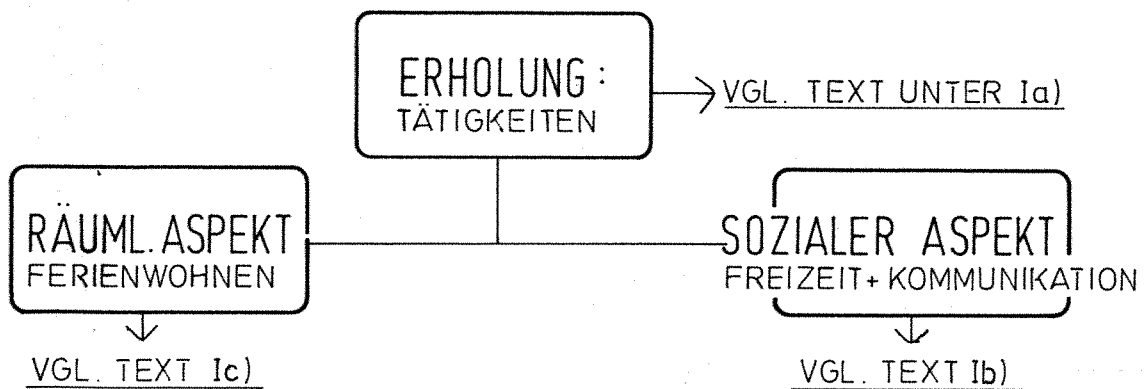
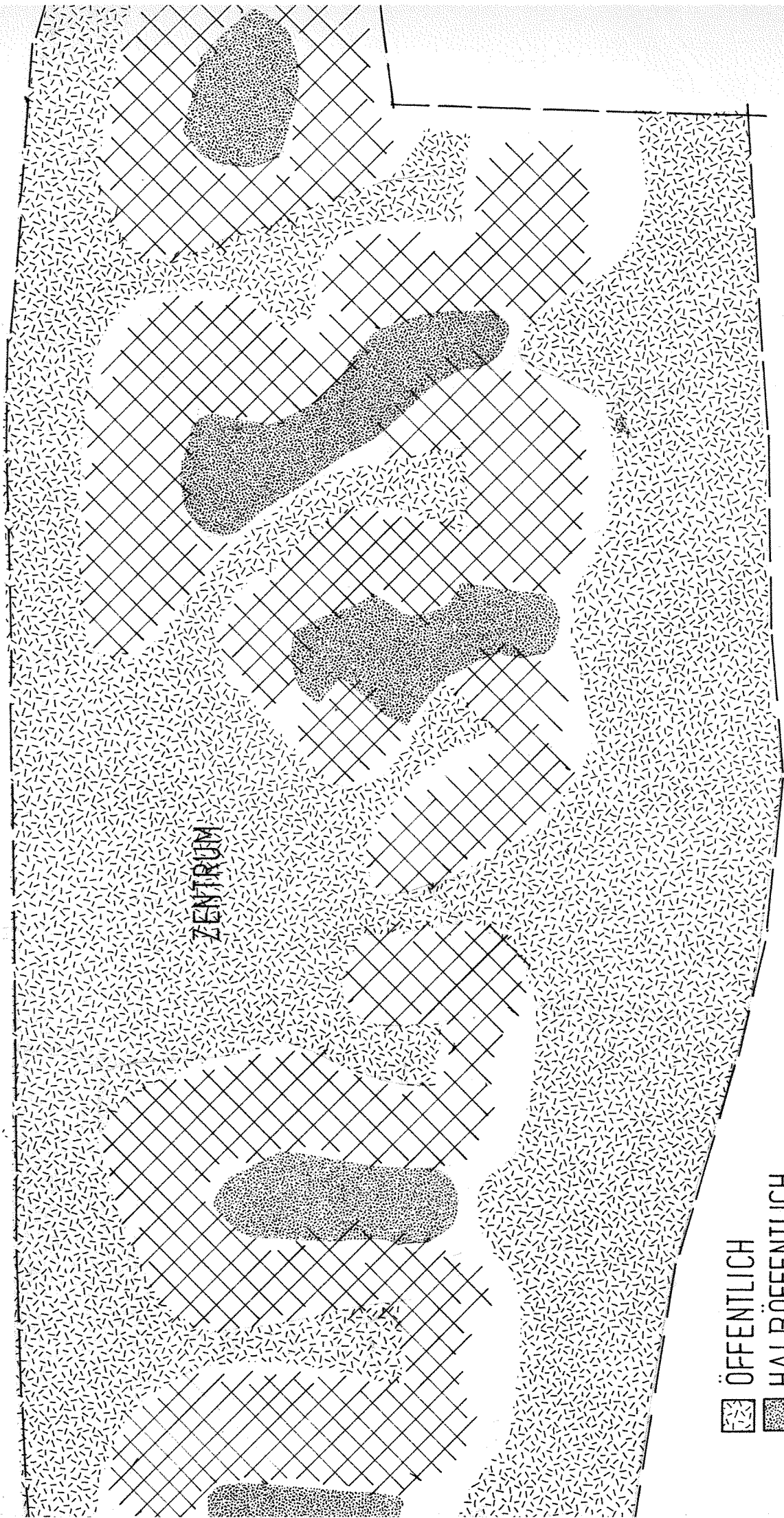
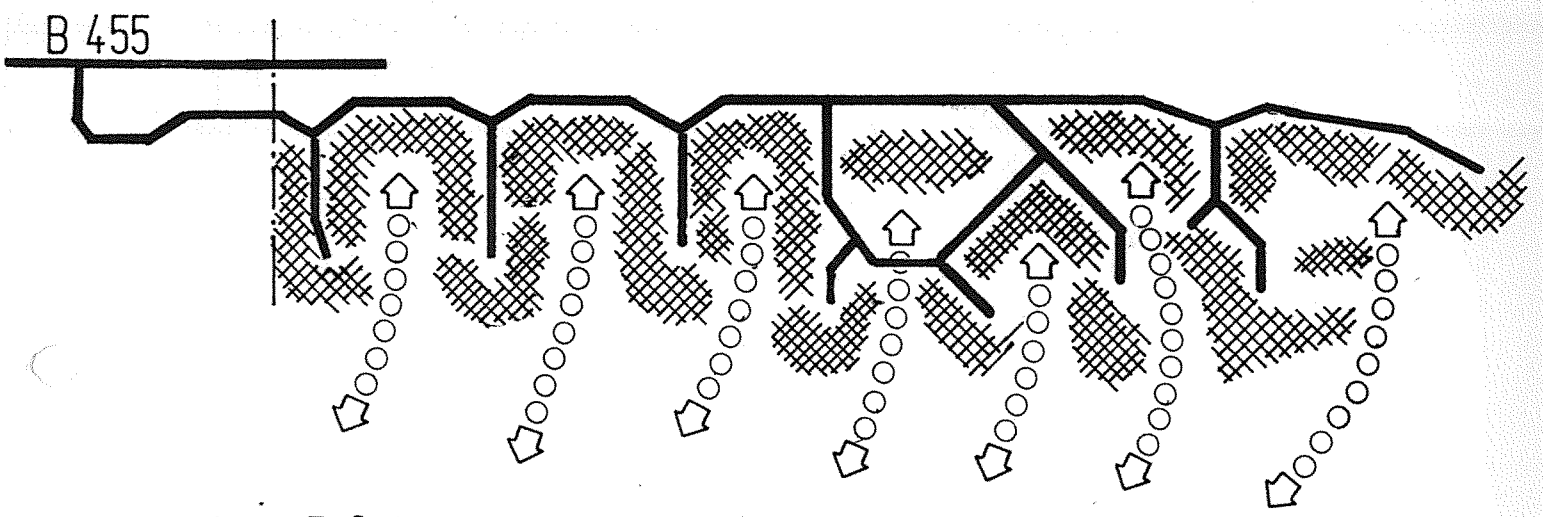


ABB. 3: SCHEMA DER BEREICHS - DIFFERENZIERUNG AUSSCHNITT FWP. SCHOTTEN M 1 : 1000



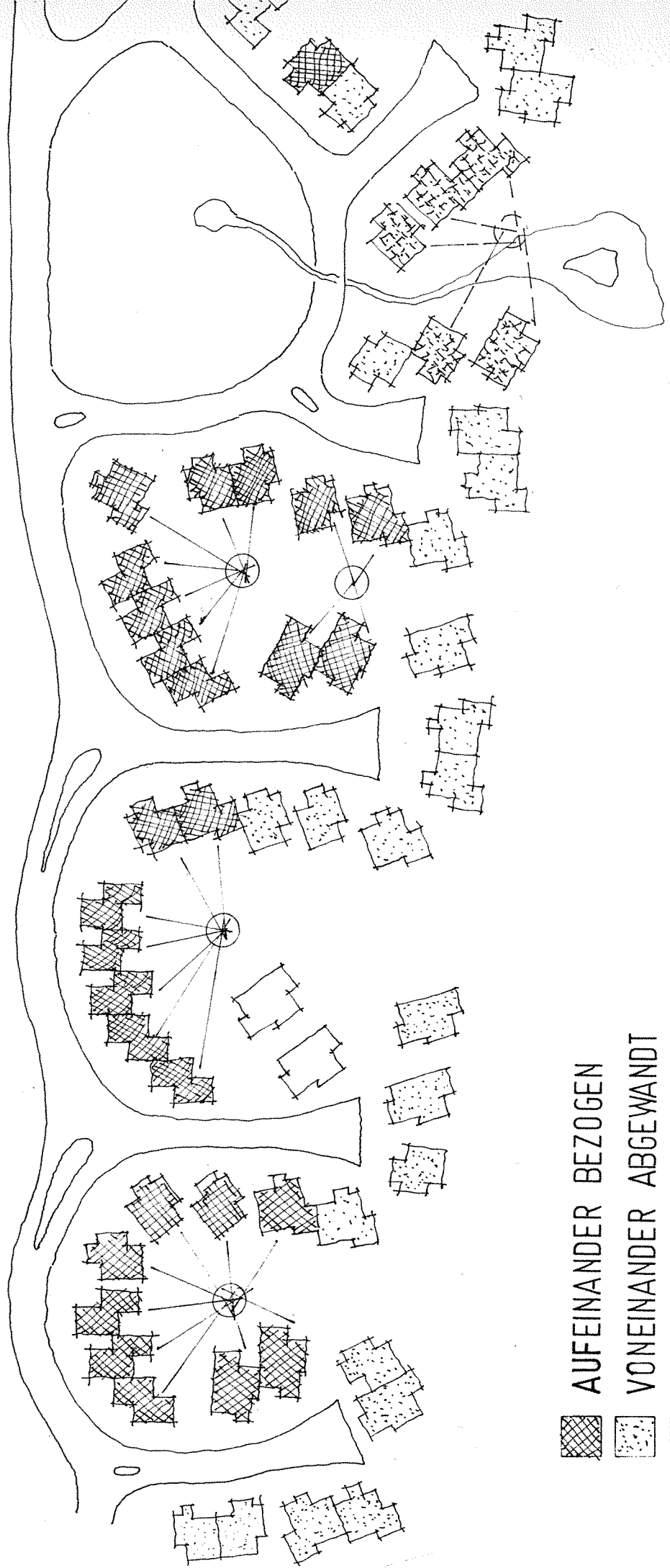
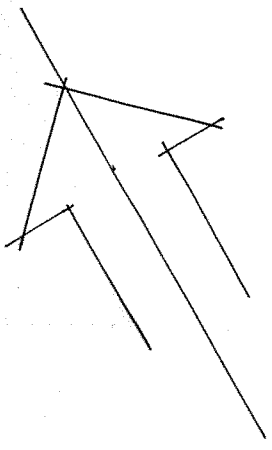
- ☐ ÖFFENTLICH
- ▣ HALBÖFFENTLICH
- ▤ PRIVAT

ABB. 4: ERSCHLIESSUNGS - SYSTEM (SCHEMA OHNE MAßSTAB)



- ⇐○○ Fußgänger
- KFZ Erschließung ÜBERWIEGEND MIT FUSSGÄNGERWEGEN
- ▣ Bebauung

ABB. 5a: GRUPPIERUNGSPRINZIP DER FERIENWOHNHÄUSER






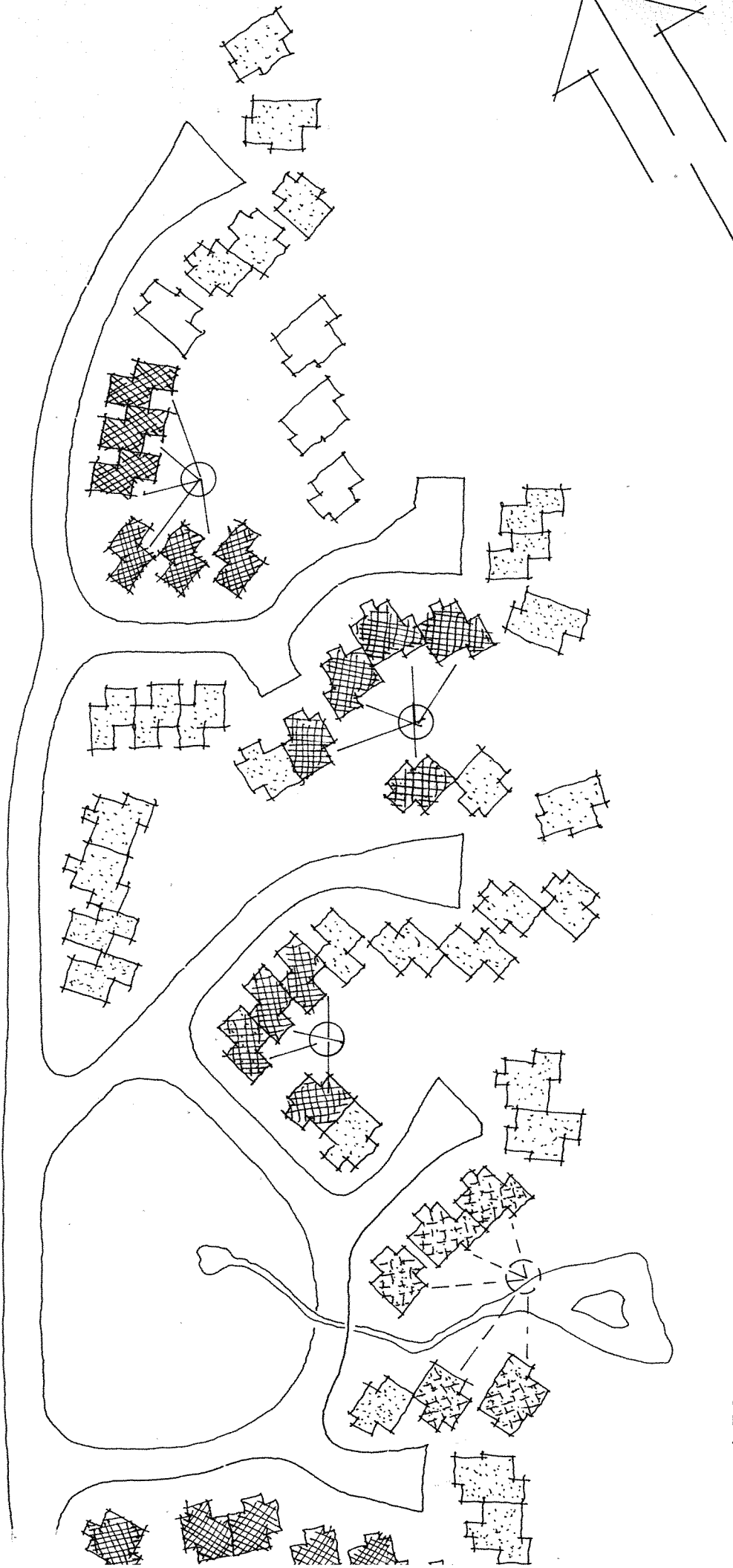
-  AUF EINANDER BEZOGEN
-  VONEINANDER ABGEWANDT
-  FREISTEHEND

ABB. 5b: GRUPPIERUNGSPRINZIP DER FERIENWOHNHÄUSER M 1:1000



LEGENDE WIE ABB. 5a

ABB. 6a: RÄUMLICH - ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG M 1:1000


-  WIRKSAME FASSADEN
-  DURCHGANG DURCH TORBOGEN
-  WIRKSAMER STRASSENRAUM



ABB. 6b: RÄUMLICH-ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG M 1:1000

LEGENDE WIE ABB. 6a

