

PROF. DR.-ING. E. GASSNER · DR.-ING. G. LAMMERS · BONN
STÄDTEBAULICHE PLANUNG · STRASSENWESEN · SIEDLUNGSWASSERWIRTSCHAFT

Stadtverwaltung Schotten

1 5. NOV. 1961

Bauleitplanung der Stadt Schotten

Begründung

zum

B e b a u u n g s p l a n

für das Baugebiet

" S o n n e n h a n g "

Bonn, im Oktober 1961

Baulcitplanung der Stadt Schotten

Begründung

zum

B e b a u u n g s p l a n

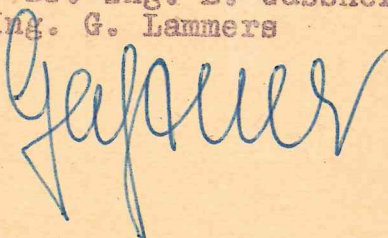
für das Baugebiet

" S o n n e n h a n g "

Bearbeitet:

Bonn, den 15.10.1961

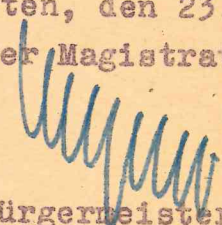
Prof. Dr.-Ing. E. Gassner
Dr.-Ing. G. Lammers



Aufgestellt:

Schotten, den 23.10.1961

Der Magistrat



Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt Schotten

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Sonnenhang"

Vorbemerkungen

=====

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Sonnenhang" bildet die rechtliche, technische und baugestalterische Grundlage für die bauliche Erweiterung der Stadt Schotten in einem Ortsbereich, der schon seit einiger Zeit für eine bauliche Erweiterung ansteht. Es handelt sich um ein Gelände, dessen topographische Beschaffenheit, Lage zu den Himmelsrichtungen, zum vorhandenen bebauten Stadtgebiet, zu den Verkehrsbeziehungen und in der Landschaft es zu einem bevorzugten Wohngebiet besonders geeignet erscheinen lassen. Zahlreiche Anträge von Bauwilligen aus Schotten selbst, aber auch von außerhalb, lassen erkennen, daß dieses Gelände in seinem Wohnwert erkannt ist, und daß ein akutes und übersehbares Bedürfnis für dessen Erschließung und Bebauung besteht.

Was die städtebauliche Einfügung dieses neuen Baugebietes anbetrifft, so ist zu bemerken, daß die Stadt Schotten beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan gemäß § 5 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 aufzustellen. Mit den Vorarbeiten ist begonnen; diese lassen erkennen, daß gegen die beabsichtigte Ortserweiterung im Sinne des vorgelegten Bebauungsplanes "Sonnenhang" städtebauliche Bedenken nicht bestehen.

Im Gemarkungsgebiet der Stadt Schotten ist eine Flurbereinigung im Gange. Die Abgrenzung des neuen Baugebietes "Sonnenhang" ist mit der Flurbereinigungsbehörde abgestimmt.

Die Arbeiten am Flächennutzungsplan der Stadt Schotten nehmen noch einige Zeit in Anspruch. Andererseits ist die Erschließung neuen Baugebietes im Sinne der Bau- und Entwicklungspolitik der Stadt besonders dringlich. Da die durch den vorgelegten Bebauungsplan am "Sonnenhang" geregelte Ortserweiterung nur ein verhältnismäßig kleines Gebiet umfaßt, das sich ohne weiteres in die städtebauliche Gesamtkonzeption einordnet, wird unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes der Bebauungsplan "Sonnenhang" aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufgestellt ist.

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der gemäß § 2 und 9 des BBauG (Bundesbaugesetzes) vom 23.6.1960 aufgestellte Bebauungsplan für das Baugebiet "Sonnenhang" der Stadt Schotten, Landkreis Büdingen, besteht aus den Teilplänen: Bebauungsplan - Bebauung und Baugestaltung (Bl. Pl 1), Bebauungsplan - Fluchtlinien (Bl.Pl 2), Bebauungsplan - Querschnitte der Erschließungsstraßen (Bl.Pl 3) und dieser Begründung. Als technische Ergänzungspläne, jedoch nicht als rechtliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes gelten: Straßenplanung - Lageplan (Bl.St 1), Straßenplanung - Längsschnitte der Erschließungsstraßen A, B und C (Bl.St 2, Bl.St 3) sowie Vorschläge für die Befestigung der Straßen, Gehwege und Parkflächen (Bl. St 4).

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan sind schließlich auch die technischen Pläne zur Erweiterung des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes sowie Kanalisationsnetzes im Plangebiet erarbeitet worden, so daß alle Erschließungsmaßnahmen zur Baureifmachung der Baugrundstücke im Plangebiet planerisch vorliegen.

2. Inhalt und Rechtswirkungen des Bebauungsplanes

2.1 Bindung der Bauaufsichtsbehörde

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes (Bl.Pl 1, 2, 3), wozu die Erklärung der Signaturen gehört, ist in Verbindung mit dieser Begründung maßgebend für die Handhabung der Bauaufsicht. Sie sind auch bindend für die zur Verwirklichung der Planabsichten zu treffenden Bodenordnungsmaßnahmen sowie der Ordnung der Bebauung.

2.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Für die Übertragung in die Wirklichkeit sind die in Bebauungsplan-Fluchtlinien (Bl.Pl 2) angegebenen Maße verbindlich. Es handelt sich um Maße für die Krümmungshalbmesser R der Straßenachsen (Mittellinien der Fahrbahn), für die Ausrundungshalbmesser R der Straßenbegrenzungslinie bei Straßeneinmündungen, für die Krümmungshalbmesser R_i der Straßenbegrenzungslinien (unter Berücksichtigung der Straßenverbreiterung in Krümmungen), für die Straßenbreiten, wobei in Krümmungen mit $R < 200$ m die Fahrbahnen am Innenrand zu verbreitern

sind. Diese Verbreiterungen sind in den besonders angegebenen Krümmungshalbmessern R_i enthalten.

Ferner sind angegeben die Abstände von Baufluchtlinien zu Straßenfluchtlinien, sofern Baufluchtlinien mit Straßenbegrenzungslinien nicht zusammenfallen.

Maßgebend für die Absteckung der technischen Einzelheiten der Erschließungsstraßen (Fahrbahnen, Fahrbahnverbreiterung in Krümmungen, Fahrbahnquerneigungen, Gehwege u.ä.) ist der Lageplan der Straßenplanung (Bl.St 1). Für die Höhenlage der Erschließungsstraßen gelten die Festlegungen in den Höhenplänen (Bl.St2, St 3). Die in Bl.St 4 eingetragenen Befestigungsmöglichkeiten für die öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Vorschläge zu werten.

2.3 Bebauung

Der Bebauungsplan - Bebauung und Baugestaltung (Bl.Pl 1) stellt die Anordnung und Begrenzung der Baukörper dar, wobei die straßenseitigen Begrenzungslinien der Baukörper mit den Baufluchtlinien des Bebauungsplanes - Fluchtlinien (Bl.Pl 2) übereinstimmen.

2.4 Baugebietsausweisung

Die Umgrenzungslinie des Plangebietes deckt sich mit derzeitigen Flurstücksgrenzen. Das Plangebiet ist auf nach katasteramtlicher Unterlage angefertigten Karten dargestellt. Das innerhalb des Plangebietes abgegrenzte Baugebiet ist als reines Wohngebiet (§ 8, 12 der Hess.Bauordnung vom 6.7.1957) ausgewiesen. Dieses Gebiet wird von der Stadt nach Maßgabe der vorhandenen Mittel und Bedürfnisse aufgeschlossen.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

=====

Besondere Maßnahmen zur förmlichen Umlegung oder Grenzregelung sind im Plangebiet nicht erforderlich, da das Plangebiet sich überwiegend bereits im Eigentum des Planungsträgers, der Stadt Schotten, befindet und die Restflächen durch Abstimmung mit dem Kulturreamt Lauterbach, Außenstelle Schotten, sowie durch freihändigen Erwerb oder Tausch in die Verfügung der Stadt kommen können.

Im Zuge der Neuparzellierung des Baugebietes werden die öffentlichen Verkehrsflächen gesondert ausgewiesen; sie bleiben im Eigentum der Stadt. Beim Verkauf der Baugrundstücke ist darauf zu achten, daß verschiedene Grundstücke mit Grunddienstbarkeiten belastet werden müssen. So ist zu gegebener Zeit ein Hausanschlußkanal für das Gebiet zwischen "Die Alte Straße" und der Straße A für eine etwaige künftige Bebauung des obersten dreieckförmigen Baugrundstücks zu verlegen. Ferner muß das Haus Ecke Straße A - Straße C zur Nidda-Straße hin entwässert werden. Es sind daher entsprechende Vormerkungen zu treffen, z.B. in den Kaufverträgen.

4. Ordnung der Bebauung

=====

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

- 1) Für die Stellung der Baukörper auf den einzelnen Grundstücken ist der Bebauungsplan - Bebauung und Baugestaltung (Bl. Pl 1) maßgebend. Die Traufenrichtung der Gebäude ist im Bebauungsplan (Bl. Pl 1) dargestellt und für die Bebauung verbindlich.
- 2) Die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes - Fluchtlinien (Bl.Pl 2) vorgesehenen Baufluchtlinien dürfen nicht überschritten werden. Die vordere Grenze der Gebäude muß mit der vorderen Baufluchtlinie übereinstimmen.
- 3) Es ist offene Bauweise mit maximal zweigeschossiger Bebauung vorgeschrieben. Im Bebauungsplan (Bl.Pl 1) ist angegeben, wo infolge Hanglage bergwärts eingeschossige Bebauung vorzusehen ist, damit talwärts nicht mehr als 2 Vollgeschosse heraustreten. Ferner ist angegeben, wo nur eingeschossige Bebauung zulässig ist.

Nebengebäude sind überall nur eingeschossig nach Maßgabe der Richtlinie des Bebauungsplanes (Bl.Pl 1) zulässig. Rückwärtige Gebäude sind unzulässig. Als Nebengebäude sind nur Garagen für Personenkraftwagen und Lieferwagen bis 1,5 t, Abstellräume und dergl. zugelassen.

- 4) Der Anteil der überbauten Fläche an der gesamten Grundstücksfläche darf höchstens 15 % ($f = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$) betragen. Die Ausnutzungsziffer (Ausnutzungsziffer = Summe der Bruttogeschosßfläche : Grundstücksfläche) darf höchstens $a = \frac{G}{F} = 0,3$ betragen.

- 5) Die Traufhöhen und Sockelhöhen aufeinanderfolgender Häuser einer Straßenseite sind höhenmäßig so aufeinander abzustimmen, daß eine harmonische Stufenfolge erreicht wird. Das Stadtbauamt weist die einzuhaltende Höhe an.
- 6) Handwerkliche und industrielle Betriebe sind untersagt. Es können jedoch zugelassen werden Gaststätten und Pensionen unter der Voraussetzung, daß die dazu verwendeten Gebäude dem zugelassenen Wohnhaustyp entsprechen.

5. Baugestaltung

=====

- 1) Als Dachform für die Hauptgebäude ist im Baugebiet Satteldach ohne Dachausbau und Kniestock mit einer Neigung von etwa 26° vorgeschrieben.

Ausgenommen von dieser Vorschrift ist die Dachform für die eingeschossigen Gebäude an der Nordwestseite der Straßen A und B. Hierfür sind entweder Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 7° oder Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 15° vorzusehen.

Die Nebengebäude sollen flach abgedeckt werden.

- 2) Im Bebauungsplan - Bebauung und Baugestaltung (Bl.Pl 1) sind besondere Einfriedigungsgrenzen dargestellt. In den Grundstücksteilflächen zwischen diesen Grenzen und den Straßenfluchtlinien dürfen Grundstückseingrenzungen eine Höhe von 0,4 m nicht überschreiten.
Die Einfriedigungen selbst sollen aufeinander abgestimmt sein, um ein harmonisches Gesamtbild zu erzielen, für die bergseitig der Erschließungsstraßen anzuordnenden Einfriedigungen enthält Bl.Pl 3 Gestaltungsrichtlinien.
- 3) Die als private Vorgärten im Bebauungsplan bezeichneten Flächen sind einheitlich als Rasen mit sparsamer ziergärtnerischer Bepflanzung anzulegen. Im Straßenraum sollten Bäume an den im Bebauungsplan - Baugestaltung vorgesehenen Stellen gepflanzt werden.
- 4) Die im Bebauungsplan nicht als private Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen sind als Haus- und Wohngärten zu gestalten und in gepflegtem Zustand zu erhalten.

5) Zur einheitlichen Gestaltung sollen die Außenwände von Nachbargebäuden im Putz und in der Farbgebung aufeinander abgestimmt werden. Straßenseitige Antennen und Außenreklamen sind unzulässig.

Ausgenommen sind Werbeeinrichtungen am Ort der Leistung für die zugelassenen Betriebe, jedoch nur bis zur Erdgeschoßhöhe. Lichtreklamen und Giebelreklame sind unzulässig. Zulässig ist lediglich die beleuchtete Kennzeichnung von Gaststätten und Pensionen.

6. Angaben zur Erschließung

6.1 Straßenplanung

Das Plangebiet wird durch die Erschließungsstraße A an das städtische Straßennetz angeschlossen. Dabei wird die Straße A so trassiert, daß sie im Bogen von der "Die Alte Straße" zur Straße "An der Drachenwiese" geführt wird, wodurch überlange Stichstraßen vermieden wurden. Das übrige Baugebiet wird durch die beiden Stichstraßen B und C erschlossen, die so orientiert sind, daß der Anliegerverkehr direkt talwärts über ein Teilstück der Straße A zur Nidda-Straße gelangen kann. Eine Bebauung vor Kopf der Stichstraßen wurde nicht vorgesehen, um eine etwaige künftige Erweiterung des Baugebietes offenzuhalten.

6.2 Hinweise zur Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Mischsystem vorgesehen. Der Anschluß an das Entwässerungsnetz der Stadt erfolgt für den größten Teil des Neubaugebietes an der Einmündung der Straße A in die Straße "An der Drachenwiese", für den übrigen Teil an der Einmündung der Straße A in "Die Alte Straße". Die Straßen A, B und C verlaufen so, daß die Kanäle innerhalb des Straßenraumes in natürlichem Gefälle und damit auch ohne Übertiefen Anschluß an das vorhandene Entwässerungsnetz gewinnen.

Abwässer dürfen nur in die öffentlichen Entwässerungskanäle geleitet werden. Solange die städtische Sammelkläranlage noch nicht in Betrieb genommen ist, dürfen Schmutzwässer aus den Anliegergrundstücken in die öffentlichen Kanäle nur über ordnungsgemäß nach DIN 4261

gestaltete und bemessene Kleinkläranlagen eingeleitet werden.

6.3 Hinweise zur Wasserversorgung

Solange nicht im Rahmen einer Neuordnung der gesamten Wasserversorgung für die Stadt Schotten Maßnahmen getroffen werden, die eine ausreichende Versorgung der höhergelegenen Baugebiete ermöglichen, wird im Zusammenhang mit der Errichtung einiger Aussiedlungsgehöfte in der Nähe des Plangebietes durch die Flurbereinigung der Bau und Betrieb einer besonderen Drucksteigerungsanlage (Hydrophor) erforderlich. Zur Verbesserung der Druckverhältnisse im Netz des Baugebietes wird empfohlen, die Wasserleitungen in den Enden der Stichstraßen B und C miteinander zu verbinden, so daß eine Ringleitung entsteht.

6.4 Erschließungsaufwand

Im folgenden werden die gesamten Erschließungskosten für das Neubaugebiet überschlägig ermittelt sowie gesondert daraus die Baukosten für die öffentlichen Straßen und Wege sowie deren Entwässerung. Grundlage für die Kostenschätzung sind folgende Einzelpreise, wobei Ansätze nach dem Stand vom Oktober 1961 gemacht werden.

Fahrbahnbefestigung einschl. durchschnittl. Erdmassenausgleich	25,00 DM/m ²
Bordsteine	13,00 DM/m
Gehweg	15,00 DM/m ²
Straßenbeleuchtung	20,00 DM/m Straße
Entwässerung einschl. Schächte u. Straßenabläufe	120,00 DM/m Straße
Wasserversorgung einschl. Armaturen	50,00 DM/m Straße

6.41 Kosten des Straßenbaus (ohne Grunderwerb)

Straßen A, B und C

Kosten je m Straße:

Fahrbahn	5,0	·	25,00	=	125,00 DM/m
Bordsteine	2	·	13,00	=	26,00 DM/m
Gehwege	3,0	·	15,00	=	45,00 DM
Beleuchtung				=	20,00 DM

216,00 DM/m

=====

Länge: $500 + 169 + 268 = 937 \text{ m}$

Kosten: $937 \cdot 216,00 = 202,400,- \text{ DM}$

Gesamtkosten des Straßenbaus einschl. Beleuchtung, ohne
Grunderwerb: 202,400 DM

6.42 Kosten der Entwässerung

Die Länge der erforderlichen Kanäle beträgt rund 940 m.

Baukosten mithin: $940 \cdot 120,00 = 112.800 \text{ DM}$
=====

6.43 Kosten der Wasserversorgung

Die Länge der Wasserleitungen beträgt etwa 1020 m.

Baukosten mithin: $1020 \cdot 50,00 = 51.000 \text{ DM}$
=====

Hinzu kommen die anteiligen Baukosten
für die Drucksteigerungsanl. von etwa 10.000 DM

Gesamtkosten mithin: 61.000 DM
=====

6.44 Erschließungskosten insgesamt:

Straßenbau einschl. Beleuchtung, ohne Grunderwerb	202,400 DM
Entwässerung	112.800 DM
Wasserversorgung	61.000 DM
	<u>376.200 DM</u>
Für Unvorhergesehenes und zur Abrundung	3.800 DM
Insgesamt:	<u>380.000 DM</u> <u>=====</u>

6.45 Umlegung der Erschließungskosten

1) bezogen auf den gesamten Erschließungsaufwand

Nettobauland 46.900 m^2

Gesamterschließungskosten 380.000 DM

Bei 55 Baugrundstücken entfallen im Mittel je Grundstück

$380.000 : 55 = \underline{6.910 \text{ DM}}$

Kosten pro m^2 Nettobauland (Baugrundstück):

$380.000/46.900 \quad \underline{8,10 \text{ DM/m}^2}$

2) bezogen auf den Erschließungsaufwand für Straßenanlage und Straßenentwässerung

Kosten für Straßenanlage	216,- DM/m
und Straßenentwässerung	
0,50 . 120,-	= 60,- DM/m
	<u>276,- DM/m</u>
	=====

Straßenlänge 937 m

$$276,- \cdot 937 = 259.000,- \text{ DM}$$

Kosten pro Grundstück im Mittel

$$259.000 : 55 = 4.700,- \text{ DM}$$

Kosten pro m² Nettobauland (Baugrundstück)

$$259.000/46.900 = \underline{5,50 \text{ DM/m}^2}$$

Die ermittelten Werte bieten einen Anhalt für den zu erwartenden Erschließungsaufwand, bedeuten jedoch noch keine Festlegung für den Anteil, der von den Anliegern zu tragen ist. Die Höhe des Erschließungsbeitrages (für die öffentlichen Straßen und die Straßenentwässerung) sowie die Ausschläge (Beiträge) für die öffentlichen, der Entwässerung und Versorgung der Baugrundstücke dienenden Leitungen werden nach den geltenden Ortssatzungen ermittelt unter Abzug der von der Stadt zu übernehmenden Anteile.

7. Reihenfolge der Ausführungsmaßnahmen

=====

Nach Freilegung der Straßen sollte zunächst die tiefbautechnische Erschließung des neuen Baugebietes vorangetrieben werden. Hierbei ist es zweckmäßig, noch vor dem Ausbau der Straßen die Kanäle und die Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Post) zu verlegen. Anschließend werden die Straßen ausgebaut und zwar, je nach Fortschritt der Bebauung der Anliegergrundstücke ggf. zunächst mit provisorischer Befestigung.

8. Schlußbemerkungen

=====

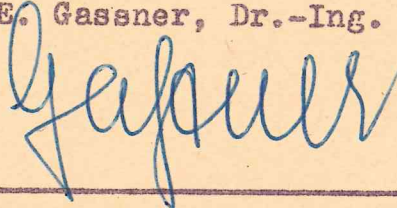
Der Aufwand für die Erschließung des Baugebietes ist, wie die ermittelten Kosten (vergl. Ziff. 6.45) erkennen lassen, ziemlich beträchtlich. Das liegt zu einem gewissen Teil in der Hanglage und in der Notwendigkeit begründet, wegen der Bodenbeschaffenheit gewisse Vorkehrungen für die Straßenbefestigung zu treffen, und eine auf die Dauer ausreichende Erschließung vorzusehen. Die in den Erschließungsstraßen zu verlegenden Kanäle können wegen der Entwässerung der talseitigen Häuser nicht flacher verlegt werden, wobei zu beachten ist, daß zusätzliche Aufwendungen bei Felsanschnitt nicht ausgeschlossen sind. Die verhältnismäßig hohen Erschließungskosten sind aber insbesondere durch die Größe und den Zuschnitt der Baugrundstücke mit Einzelhausbebauung bedingt, die den Wünschen der Bewerber entsprechen. Die Erschließung des Geländes durch Straßen und Leitungen ist unbeschadet dieser Forderungen so wirtschaftlich wie möglich vorgesehen.

Eine weitere, und zwar erhebliche Herabminderung der Erschließungskosten je Grundstücks- und Hauseinheit wäre nur möglich gewesen, wenn man sich zu einer - ursprünglich in Erwägung gezogenen - Verkleinerung der Bauparzellen und Variation der Hausformen mit Verwendung auch von Einfamilien-Reihenhäusern und Bebauung in Zeilenbauungsweise an Wohnwegen hätte entschließen können. Im vorliegenden Fall wird aber der höhere Erschließungsaufwand aufgefangen durch eine besonders vorteilhafte Bodenpreisgestaltung bei der Abgabe der Baugrundstücke nach Durchführung der Bodenordnung und Erschließung. Hierin liegt der Beitrag der Stadt zur Förderung des Wohnungsbaus und der Ansiedlungspolitik.

-.---.---.--

Bearbeitet: Prof. Dr.-Ing. E. Gassner, Dr.-Ing. G. Lammers, Bonn


Bonn, den 15.10.1961



Aufgestellt gemäß § 2 Absatz 1 BBauG (Bundesbaugesetz) vom 23.6.1960 durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25. Oktober 1961.

Schotten, den 15. Nov. 1961. . . .

Der Magistrat



Bürgermeister

Öffentlich ausgelegen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 23.6.1960 in der
Zeit vom 27. 11. 1961 bis 27. 12. 1961 im Sitzungssaal des Rathauses

Schotten, den 28. 12. 1961



Der Magistrat

Bürgermeister

Beschlossen als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23.6.1960 in der
Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 3. April 1962

Schotten, den 4. April 1962



Stadtverordnetenversteher

Gesehen

Büdingen, den

Der Kreisausschuß des Land-
kreises

Gemäß § 6 und § 11 BBauG vom 23.6.1960 mit Verfügung vom
genehmigt.

Darmstadt, den

Der Regierungspräsident

Rechtskräftig gemäß § 12 BBauG vom 23.6.1960 durch Bekanntmachung
vom und öffentliche Auslegung.

Schotten, den

Der Magistrat

Bürgermeister