

Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Schotten

Baugebiet: "Vor der Warte"

§ 1 Geltungsbereich

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche umfaßt folgende Grundstücke:

Die Parzellen Flur 17 Nr. 100/21, Nr. 126, 127, 129, 132 und ein Teilstück aus der Wegeparzelle 128. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Plan durch eine starke Begrenzungslinie gekennzeichnet.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gilt als allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise. Die Geschöszahl beträgt maximal 2. Stellplätze und Garagen sind in Form und Dach dem Hauptgebäude anzupassen und nur für den durch die zugelassene Nutzung benötigten Bedarf statthaft. Grenzbebauung für Garagen ist in allen Fällen zulässig.

§ 3 Stellung der Haupt- u. Nebengebäude, Dachform, Baugestaltung

In dem Gebiet sind zur Auflockerung und Vermeidung einer Uniformität Sattel- und Walmdächer zulässig, wobei die Hauptfirstrichtung entsprechend der Kennzeichnung im Plan parallel und senkrecht zum Hang verläuft. Garagen und Nebengebäude dürfen grundsätzlich nur ein Geschöß aufweisen. Bei Garagen sind Flachdächer zulässig. Im übrigen müssen sie sich in der Form dem Hauptgebäude anpassen. Als Dachneigung wird eine maximale Neigung von 45° und eine minimale Neigung von 20° festgelegt. Dachausbauten (Dachgauben) dürfen angeordnet werden und müssen so in die Dachfläche integriert werden, damit sie nicht als störend empfunden werden.

Die vorderen und seitlichen Flächen sind farblich der Dachhaut anzupassen. Die Dacheindeckung aller Gebäude ist in dunkler Farbe auszuführen. Die Höhenlage der Hauptgebäude ist talseitig vom Geländeanschnitt bis zur Traufe mit 6,00 m festgelegt. Ein Kniestock (Trempe) ist bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

§ 4 Einfriedung, Vorgärten

Als Straßeneinfriedung sind nur Natur- oder Holzzäune auf höchstens 0,40 m hohem Sockel und mit einer Gesamthöhe von maximal 0,75 m erlaubt. Seitliche Grundstückseinfriedungen können außer in den genannten Materialien auch in Maschendraht bis zu einer Höhe von 2,00 m ausgeführt werden. Die Flächen zwischen Vordergebäude und Straßenbegrenzungslinie sind als Ziergärten anzulegen.

§ 5 Ausnahmen, Befreiungen

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt, Ausnahmen in Einzelfällen zulassen, wenn dadurch das beabsichtigte Gesamtbild des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird.

6479 Schotten 1, im April 1979

PETER WALTER ARCHITEKT

Begründung:

Zum Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Schotten für das Baugebiet "Vor der Warte".

Die Stadt Schotten besitzt einen Flächennutzungsplan der vom Regierungspräsident in Darmstadt am 2.5.1975 genehmigt wurde. Dieser wird zur Zeit nach den neuesten Richtlinien überarbeitet.

In dem genehmigten und überarbeiteten Plan ist das Baugebiet "Vor der Warte" als Wohngebiet ausgewiesen.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche beträgt ca. 20 000 m². Sie bildet eine harmonische Ergänzung und Abrundung zu dem Baugebiet "Pfarrgalle" und der vorhandenen Bebauung der "Alten Straße". Insgesamt sind zweiundzwanzig Bauplätze ausgewiesen. Der Rest des Plangebietes soll zum Teil kleingärtnerisch genutzt werden und als Grünfläche erhalten bleiben.

Die Stadt Schotten als Fremdenverkehrsgemeinde dient seinen Bürgern und Besuchern zum größten Teil zum Wohnen und zur Erholung.

Die Nachfrage nach Baugelände ist inzwischen sehr stark angestiegen.

Die Tatsache, daß in den letzten Jahren in der Kernstadt kaum Bauland zur Verfügung gestellt werden konnte, hat die Stadt Schotten veranlaßt weitere Bauflächen zu erschließen.

Durch bereits vorhandene Wege ist eine verkehrsgünstige Anbindung an die angrenzenden bebauten Gebiete gewährleistet.

Die ausgewiesenen Parzellen sind darüberhinaus sehr leicht zu erschließen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind ohne Schwierigkeiten dem vorhandenen Gesamtsystem anzugliedern.

Der Ausbau von neuen Straßen steht in einem geringen Verhältnis zu der gewonnenen Baufläche, sodaß die zu erwartenden Erschließungskosten jederzeit vertretbar sind.

Da die ausgewiesene Fläche sich zum größten Teil in Privathand befindet, erscheint für die Aufteilung eine Grundstücksteilung als zweckmäßig.

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

1. Kanalisation	80.000.--	DM
2. Trinkwasserversorgung	60.000.--	DM
3. Straßenbau mit Beleuchtung	100.000.--	DM
4. Stromversorgung	20.000.--	DM
5. Vermessung	10.000.--	DM
6. Sonstige Kosten	<u>20.000.--</u>	DM

Insgesamt 290.000.-- DM

=====

Hiervon können 90 % als Erschließungskosten von den Anliegern zurückgefordert werden.

Bearbeitet: 6479 Schotten 1, im April 1979

PETER WALTER ARCHITEKT