

INGENIEURBURO LOTZ

WASSERVERSORGUNG · ENTWÄSSERUNG · STRASSEN- UND KULTURBAU · BAULEITPLANUNG
GUTACHTEN · ENTWURF · BAULEITUNG

Gerhard Lotz · Beratender Ingenieur VBI

Telefon: (0 60 32) 3 20 25

im April 1982
Datum: im Sept. 1982
im Oktober 1982 / MÄRZ 1983
Az.: B 86 - 111078 Lt/Z

Betr. : Bauleitplanung Schotten - Kernstadt, Vogelsbergkreis
hier : Bebauungsplan Nr. 8 "Zum alten Feld"

B E G R Ü N D U N G

=====

Allgemeines

Die Stadt Schotten liegt am Südwestabhang des Vogelsberges.
Die Stadtteile von Schotten sind neben dem Kernstadtbereich

Betzenrod
Götzen
Rudingshain
Breungeshain
Sichenhausen
Kaulstoß
Burkhards
Michelbach
Busenborn
Eschenrod
Wingershausen
Eichelsachsen
Rainrod
Einhardshausen

Schotten ist nach dem Erläuterungsbericht des Flächen-
nutzungsplanes als Unterzentrum der Stufe III mit einem
Verflechtungsbereich von rd. 10.000 Einwohnern eingegliedert.
Es wird jedoch prognostiziert, daß die Stadt als Schwerpunkt
der Naherholung in einem großen Freizeitgebiet in abseh-
barer Zeit das Gewicht eines Mittelzentrums der Stufe IV
erreichen wird.

Übergeordnete Mittelzentren sind die Städte Alsfeld und Lauterbach. Oberzentrum ist die Stadt Fulda mit Sitz der Region Mittelhessen und Gießen mit Sitz der Region Mittelhessen. Durch Teilung des Vogelsbergkreises in drei Planungsregionen ist Schotten der Region Untermain zugeordnet.

Die Stadt Schotten ist Standort einer selbstständigen Grundschule, einer additiven Gesamtschule (Sekundarstufe I mit Förderstufe, Hauptschulzweig, Realschulzweig und Gymnasialzweig). Daneben besteht am Schulstandort Schotten eine selbstständige Schule für Lernbehinderte. Zuständige Schule für die gymnasiale Oberstufe ist für die Stadt Schotten das Gymnasium in Lauterbach.

In Schotten ist ein Kreiskrankenhaus mit mehreren Fachabteilungen vorhanden.

Weiterhin Sportplätze in allen Stadtteilen, Ballspielplätze, in der Kernstadt Freischwimmbad, Reithalle, Segelfluggelände, weiterhin die üblichen Einzelhandelsgeschäfte, Handwerksbetriebe, Fachgeschäfte, Geldinstitute, gepflegte Hotels und Gaststätten. An übergeordneten Behörden oder Dienststellen sind das Hessische Straßenbauamt Schotten und die Landesforstschule Hessen ansässig.

Aus dieser Struktur heraus ergibt sich die Nachfrage nach Baulplätzen und Gewerbeflächen überwiegend im Kernstädtbereich.

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf Veranlassung des Magistrates der Stadt Schotten erstellt. Damit soll der aus den vorstehenden Verhältnissen resultierende Bedarf an Bauplätzen abgedeckt werden.

Das Plangebiet umfaßt auch eine schon zum Teil bebaute Fläche für die noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Diese im Plan enthaltene Fläche ist zum überwiegenden Teil mit Wohnhäusern bebaut und ist entsprechend der Nutzung im Plan als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Die enthaltene Gewerbefläche GE umfaßt :

- 1 elektrotechnischen Fertigungsbetrieb - Steuerungsbau
- 1 Kfz-Betrieb - Verkauf mit Reparaturwerkstatt
- 1 Metallverarbeitender Betrieb - Schlossereiähnlich, als bereits ansässige Betriebe.

Verbereitende Bauleitplanung

Der Magistrat der Stadt Schotten hat das Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beauftragt, nachdem Schotten im Zuge der Regionalreform durch Landesgesetz mit Wirkung vom 1. 8. 1972 dem Vogelsbergkreis zugeordnet wurde und das heutige Stadtgebiet durch den Zusammenschluß von 15 Gemeinden entstand.

Die Ausarbeitung dieses Flächennutzungsplanes ist erfolgt und derselbe wurde im Mai 1975 unter dem Aktenzeichen V 3 - 61 d 04/01 - Schotten 1 (946) vom RP Darmstadt genehmigt.

Das in dem hier bearbeiteten Bebauungsplan behandelte Gebiet ist in dem Flächennutzungsplan enthalten. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Beschreibung des Plangebietes und Art der Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zum alten Feld" liegt im Osten der Kernstadt und grenzt an die bebaute Ortslage an, umfaßt sogar einen bereits bebauten Teilbereich.

Es handelt sich um ein Gelände, das von Süd-Ost nach Nord-West zur Nidda hin zum Teil stark einfällt. Die Höhenlage ist im Südosten ca. 350 mÜNN, im Nordwesten ca. 300 mÜNN. Es handelt sich um ein Wohn- und Gewerbegebiet, das entsprechend den Festlegungen im Flächennutzungsplan genutzt werden soll.

Der Flächennutzungsplan weist aus :

Im Westen und in Gebietsmitte - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Osten - Gewerbegebiet (GE)

Zwischen diesen Gebieten zur Abgrenzung Mischgebiet (M).

Das Gebiet wird begrenzt :

- Im Norden : von der Landesstraße L 3291
- Im Nordosten : von der Kreisstraße K 103
- Im Osten : von den Feldwegen
Flur 6 Nr. 129
Flur 7 Nr. 122 Ostrand
- Im Westen : von der Bundesstraße B 276
- und Im Süden : von der Straße "Am Beckzahl",
Parzelle 99/2

Das Gebiet umfaßt mit den heute gültigen Bezeichnungen :

Flur 4 Parzellen Nr.: 92-108, 110-116, 117-120, 126-133,
135-159, 161, 162, $\frac{163}{1}$, $\frac{163}{2}$, 164, 166-177,
 $\frac{179}{2}$, $\frac{179}{3}$, $\frac{179}{4}$, $\frac{180}{1}$, $\frac{180}{2}$, $\frac{180}{3}$, 181, 183-187,
189-192,

Wegeparzellen Nr.:

109, 124, 125, 134, 160, 163, 178, 182, 188, 193,

Flur 6 Parzellen Nr.: 97, 99-103,

$\frac{104}{1}$, $\frac{104}{2}$, $\frac{107}{2}$, $\frac{107}{3}$, $\frac{108}{1}$, $\frac{108}{3}$, $\frac{108}{4}$, $\frac{108}{5}$, $\frac{108}{7}$, $\frac{108}{8}$,

$\frac{109}{1}$, $\frac{109}{2}$, $\frac{109}{3}$, $\frac{110}{1}$, $\frac{110}{2}$, $\frac{110}{3}$, 111, 114,

$\frac{116}{2}$, $\frac{116}{3}$, $\frac{116}{4}$, 117, 119, $\frac{121}{4}$, $\frac{121}{6}$, $\frac{121}{7}$, $\frac{121}{8}$, $\frac{121}{9}$,

122, 123, $\frac{124}{1}$, 125 - 127 teilweise

Wegeparzellen Nr.:

98, 105, 106, 112, 113, 115, 118, 120, 128 teilweise

Flur 7 Parzellen-Nr.: 1, 2, 3 u. 4 teilw., 5, 6, $\frac{7}{2}$, $\frac{7}{3}$, $\frac{7}{4}$, $\frac{7}{6}$

$\frac{7}{7}$, $\frac{7}{8}$, 8, 9, 11 - 21, 22 teilw., $\frac{24}{1}$, $\frac{24}{2}$, 25, 26, 100,

101

Wegeparzellen Nr.: 10, 23, 122, teilweise

Grundstücksgröße:

Die Größe der Baugrundstücke soll mindestens ca. 500 qm betragen.

Art der baulichen Nutzung

In dem Geltungsbereich des Planes ist im Südwesten bis etwa zum Wegzug Flur 6, Nr. 120 und 105 WA, und im Nordosten GE, dazwischenliegend wird an dem Wegzug zum Übergang von WA zu GE ein Mischgebiet ausgewiesen. Dies umfaßt südostwärts des Weges Flur 5, Nr. 120, fast die Hälfte des Grundstückes Flur 6, Nr. 119 und nordwestlich des Weges Flur 6, Nr. 105 die Flurstücke Flur 6, Nr. 109/1 - 109/3, 92 - 94 und 126 und 127.

Bauweise:

Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise vorgeschrieben.

Maß der baulichen Nutzung:

Im Bereich des Planes ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Für das Gewerbegebiet ist eingeschossige Bebauung vorgeschrieben und in allen anderen Wohngebieten in den Randlagen Vollgeschosse als Höchstgrenze. In den höchstgelegenen Randlagen zur freien Landschaft wird eingeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen um eine Eingliederung in die Landschaft zu erreichen und ein schlechtes Ortsbild zu vermeiden. Für die Grundflächenzahlen (GRZ) und die Geschößflächenzahlen (GFZ) gelten die in § 17 der BNV genannten Höchstwerte. Für ein inmitten des Baugebietes bereits vorh. Gebäude wird WA bis zu 3- geschossig ausgewiesen. Auch hier gelten die in § 17 der BNV genannten Höchstwerte.

Dieselben sind im Plan eingetragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im einzelnen wird auf die Festlegungen im Plan verwiesen.

Die festgelegte Nutzung entspricht der im bereits bebauten Bereich des Planes. Dementsprechend ist auch max. zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Besondere Festsetzungen

Es wird auf die im Bebauungsplan vermerkten "Besonderen Festsetzungen" verwiesen. Der im Plan vorgeschlagene Firstrichtung sollte wegen der Bebauung am Hang entsprochen werden.

Garagen

PKW - Garagen dürfen nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dabei ist Grenzbebauung zulässig. Garagen sind mit Flachdächern zu versehen. Als maximale Dachneigung gilt 6 Altgrad. Für jede errichtete Wohneinheit ist auf dem Baugrundstück entweder eine PKW-Garage oder ein PKW-Einstellplatz zu errichten.

Der Stauraum vor den Garagen muss 5,0 Meter in der Tiefe von Straßengrenze bis Garagenfront betragen.

Solaranlagen

In dem Baugebiet sind Solaranlagen entsprechend Erlass des Hessischen Ministers des Innern vom 6.6.1979 (St. Anz. 1979 Seite 1342) zugelassen, da solche Anlagen im öffentlichen Interesse zur Energieeinsparung liegen.

Verkehrsflächen

Die Führung der neuen Straßen erfolgt unter Anpassung an die Geländebeschaffenheit. Die Trassierung ist auf Grund von Höhenaufnahmen und Ortsbegehungen erfolgt. Bei der Anlage der Straßen wurde darauf geachtet, daß die notwendigen Erdbewegungen in erträglichen Grenzen bleiben und insbesondere auch die Führung der Entwässerungsleitungen ohne größere Übertiefen gewährleistet ist.

Die vorgesehene Breite der Erschließungsstraßen beträgt 8,5 bzw. 10 m. Die Bürgersteige werden im Normalfall in 1,5 m Breite angelegt. Durch die vorgesehene Einzelhausbebauung erübrigt sich im normalen die Anlage von Parkplätzen. Gegenüber dem Friedhofseingang sind Parkplätze vorgesehen, um dem Bedarf gerecht zu werden. Diese Parkplätze können auch von den Besuchern der dem Friedhof gegenüberliegenden Kirche benutzt werden.

Die Straßen werden in jedem Fall so ausgebaut, daß Begegnungsverkehr möglich ist. Die Straßendecke wird so bemessen, daß ein Befahren mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen, auch mit schweren Fahrzeugen möglich ist und das Wenden in Stichstraßen gewährleistet ist.

Durchgrünung

Die vorgesehenen Festsetzungen zur Grünordnung bezwecken die möglichste Reinhaltung der Luft im Wohn- und Mischgebiet durch Filterung der Staub- und Schmutzbestandteile derselben durch die Blätter vor allem der großblättrigen Laubgewächse, sowie die Abschirmung zu den Straßen und die gute Eingliederung des Gebietes in die Landschaft.

Versorgungsanlagen

Wasser

Zentrale Wasserversorgung ist vorhanden. Das Gebiet kann mit der Anlage versorgt werden. Die Abgrenzung des Baugebietes ist dementsprechend erfolgt. Das Baugebiet wird, um die Wasserversorgung mit dem vorhandenen Hochbehälter zu gewährleisten, nicht im Umfang des Flächennutzungsplanes ausgewiesen. Die hochliegenden Teilbereiche werden zur Zeit einer Bebauung noch nicht zugeführt. Das jetzt ausgewiesene Gebiet kann einwandfrei versorgt werden. Entsprechende baureife Planung wird vor Erschließung des Gebietes vorgelegt.

Abwasser

Ein Gesamtentwässerungsplan liegt vor. In einzelnen Bauabschnitten wurde der Hauptsammler durch die Stadt verlegt. Die vorhandenen Anlagen sind Vorfluter für das hier ausgewiesene Gebiet. Das Gebiet war im Entwässerungsentwurf generell mit vorgesehen und berücksichtigt. Baureifer Entwurf zum hier ausgewiesenen Baugebiet wird vor der Erschließung aufgestellt und vorgelegt. Die Stadt Schotten gehört mit dem Kernstadtbereich und somit auch dem hier ausgewiesenen Neubaugebiet dem Abwasserverband Schotten - Nidda an. Die Klärung der Abwässer in einer ordnungsgemäßen Anlage ist somit sichergestellt. Der Anschluß der Einzelgrundstücke an die öffentliche Kanalisation ist unmittelbar nach Verlegung des Sammlers und der Funktionsfähigkeit der Kläranlage durchzusetzen.

Stromversorgung und Postkabel

Das Stadtgebiet wird von der OVAG mit elektrischer Energie versorgt. Im Einvernehmen mit der OVAG werden in dem Baugebiet Plätze für Trafostationen vorgesehen. Für die Verlegung von Erdkabeln durch die OVAG zur Stromversorgung und durch die Post zum Anschluß an das Fernsprechnetz stehen die Bürgersteige in den Straßen zur Verfügung.

Bodenordnungsverfahren

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist notwendig. Die im Bebauungsplan für öffentliche Straßen, Wege und Versorgungsanlagen ausgewiesenen Flächen sind zur Erfüllung ihrer vorgesehenen Funktion in städtisches Eigentum zu überführen.

Erschließungskosten

Die Kosten zur Erschließung des Gebietes sind wie folgt geschätzt:

Wasserversorgung	420.000,-- DM
Entwässerung	1.500.000,-- DM
Straßenbau (nur im Baugebiet)	1.000.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	140.000,-- DM
Baulandumlegung, Planung usw.	100.000,-- DM

3.160.000,-- DM

Anliegerbeiträge

Die Stadt besitzt rechtskräftige Satzungen über die Erhebung von Anliegerbeiträgen und Benutzungsgebühren. Das Gebiet dieses Bebauungsplanes liegt in dem Geltungsbereich der Satzung. Somit werden Anliegerleistungen und Benutzungsgebühren von den Grundstücksbesitzern nach den gesetzlichen Grundlagen zurückerhoben.

Nutzeffekt

Im Gebiet des hier erstellten Bebauungsplanes können zweigeschossige Wohnhäuser errichtet werden. Es ergeben sich bei einer geschätzten Bewohnerzahl von 4 - 5 Personen je Haus ca. 620 Einwohner, nach Flächennutzungsplan Blatt 22 und 23 bis zum Jahre 1990 + 360 bis 2.160 Einwohner zusätzlich.

Das gesamte Plangebiet umfaßt 155 Bauplätze, mit 61 vorhandenen Häusern.

Der Bereich Gewerbegebiet, anerkannt durch RP-Regionalplanung, umfaßt ca. 10 ha, die Erschließung erfolgt von den geplanten Straßen aus. Die Parzelleneinteilung erfolgt entsprechend dem Bedarf.

Planunterlagen

Der Plan wurde auf den vom Katasteramt bezogenen Unterlagen bearbeitet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 in seiner Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256), ergänzt durch Gesetz vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949 - 959).

Zweite Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 20. 6. 1961, § 1.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 1. 7. 1960 in der Fassung der Änderung vom 31. 8. 1976 (GVBl. I S. 325).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 31. 8. 1976 (GVBl. I S. 329). geändert und gültig in der Bekanntmachung der Neufassung vom 16. 12. 1977 (GVBl. I S. 178).

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen vom 28. 1. 1977 (GVBl. I S. 102).

Bebauungsverordnung vom 15. Sept. 1977 (GVBl. I S. 1757).

Planzeichenordnung vom 19. 6. 1965.

Bad Nauheim, im

Schotten, im 12. 6. 1984
Der Magistrat der Stadt Schotten



Bürgermeister