

Begründung

Nr. 8

zum Bebauungsplan für das Gebiet

Südl. der Nördlichen Ringstraße, zwischen Feldbergstraße und Lutherstraße
gem. § 9 Abs. 6 BBauG

Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat am 17.5.1963 beschlossen, für das Baugebiet Südl. der Nördlichen Ringstraße zwischen Feldbergstraße und Lutherstraße einen Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) aufzustellen, nachdem für das genannte Gebiet zunehmend von den Grundstückseigentümern Bauabsichten vorgetragen werden.

Das Baugebiet schließt sich an die jetzige nördliche Bebauungsgrenze der Stadt Langen (Peter-Müller-Straße) nach Norden an. Die bestehende Nördliche Ringstraße mit einem Verlauf von Westen nach Osten soll nach Osten weitergeführt werden und bildet der jetzige Schnainweg, der zu einer Straße ausgebaut werden soll und an die Lutherstraße angebunden wird. Das Teilbaugebiet ist eine Ergänzung des bereits erschlossenen Wohngebietes in östlicher Richtung.

1.) Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält Baulinien und Baugrenzen sowie die Erschließungsstraßen. Die erforderlichen Be- und Entwässerungsanlagen sowie die Versorgungsleitungen für Gas und Strom sind im Bebauungsplan eingetragen.

2.) Inhalt und Rechtswirkungen des Bebauungsplanes

a) Ausweisung des Baugebietes

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes, wozu die Erklärung der Signaturen gehört, ist in Verbindung mit dieser Begründung maßgebend für die Handhabung der Bauaufsicht. Sie ist auch bindend für die zur Verwirklichung der Planabsichten zu treffenden Bodenordnungsmaßnahmen sowie der Ordnung der Bebauung.

b) Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Für die Übertragung in die Wirklichkeit sind die im Bebauungsplan angegebenen Festlegungen verbindlich.

Maßgebend für die Absteckung der Straßen ist ebenfalls der Bebauungsplan.

c) Bebauung

Der Bebauungsplan enthält die Anordnung der Baugrenzen und Baulinien zu den Baukörpern, wobei die straßenseitigen Baulinien zwingend vorgeschrieben sind.

d) Baugebietsausweisung

Das Plangebiet ist auf nach katasteramtlicher Unterlage angefertigten Karten dargestellt. Das Baugebiet ist in verschiedene Bebauungszonen (WR = reines Baugebiet, WA = allgemeines Wohngebiet und MI = Mischgebiet) aufgeteilt. Die Aufteilung war notwendig, da bereits seit vielen Jahren einige Handwerks- und Industriebetriebe in diesem Gebiet ansässig sind.

3.) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für die Baureifmachung des Plangebietes ist eine Umlegung vorzunehmen, wobei die öffentlichen Verkehrsflächen gesondert auszuweisen sind und in das Eigentum der Stadt Langen unentgeltlich übertragen werden.

4.) Ordnung der Bebauung

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

- a) Für die Stellung der Baukörper auf den einzelnen Grundstücken ist der Bebauungsplan maßgebend. Die Traufenrichtung der Gebäude ist im Bebauungsplan dargestellt und für die Bebauung verbindlich.
- b) Die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Die vordere Grenze des Gebäudes muß mit der Baulinie übereinstimmen.
- c) In dem Baugebiet ist bis auf eine Ausnahme eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen. In der Nordostecke des Baugebiets ist ein 3-geschossiger Baukörper vorgesehen. Nebengebäude sind überall nur 1-geschossig nach Maßgabe der Richtlinien des Bebauungsplanes zulässig. Rückwärtige Gebäude sind unzulässig. Als Nebengebäude sind nur Garagen für Personenkraftwagen und Lieferwagen bis 1,5 t, Abstellräume und dergl. zugelassen.
- d) Der Anteil der bebauten Flächen geht aus den Festlegungen des Bebauungsplanes hervor.
- e) Die Traufhöhen und Sockelhöhen der Häuser sind höhenmäßig so aufeinander abzustimmen, daß eine harmonische Stufenfolge erreicht wird. Das Stadtbauamt weist die einzuhaltende Höhe an.

- f) Nach § 3 der Baunutzungsordnung sind im Plangebiet, das als reines Wohngebiet ausgewiesen ist, Gebäude zulässig, die ausschließlich dem Wohnen dienen. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden unter der Voraussetzung, daß die dazu zu errichtenden Gebäude dem zugelassenen Wohnungstyp entsprechen.

5.) Baugestaltung

- a) Als Dachform sind im Baugebiet grundsätzlich Satteldächer ohne Dachausbau und Kniestock mit einer Neigung von 30° vorgesehen. Die Nebengebäude müssen ein Flachdach erhalten.
- b) Die Einfriedigungen sollen aufeinander abgestimmt sein, um ein harmonisches Gesamtbild zu erzielen. Die Höhe der Einfriedigung wird mit 1,10 m festgelegt.

6.) Angaben zur Erschließung

- a) Das Plangebiet wird durch die Nördl. Ringstraße und Peter-Müllerstraße an das städt. Straßennetz angeschlossen. Erschlossen ist das Gebiet ferner durch die Straßen e, d und c sowie die Anliegerstraße f. Die durchschnittliche Breite der Straßen beträgt 10 m, die der Nördl. Ringstraße 15 m. Die Anliegerstraßen erhalten eine Breite von 3,50 m und werden ohne Bürgersteige angelegt.

b) Hinweise zur Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem. Der Anschluß an das Entwässerungsnetz der Stadt Langen erfolgt über die Nördliche Ringstraße.

c) Hinweise zur Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom werden durch die Stadtwerke Langen verlegt.

d) Erschließungsaufwand

Die gesamten Erschließungskosten für das Neubaugebiet betragen überschlägig wie folgt:

K a n a l b a u k o s t e n

Nördliche Ringstraße

ca. 420 lfdm á DM 330,-- 138.500,--

Peter-Müller-Straße

ca. 155 lfdm á DM 130,-- 20.200,--

158.700,-- DM

158.700,-- DM

Übertrag: 158.700,-- DM

verl. Lutherstraße
ca. 270 lfdm á DM 140 37.800,--

verl. Taunusstraße
ca. 160 lfdm á DM 140,-- 22.400,--

verlängerte Heinrichstraße
ca. 80 lfdm á DM 130,-- 10.400,--

Entwässerung Spielplatz
ca. 100 lfdm á DM 80,-- 8.000,--

Kanalbaukosten 78.600,-- 78.600,-- DM

" 237.300,-- DM

Straßenbaukosten

Nördl. Ringstraße
420 x 15 = 6.300 m² á DM 35,-- 220.000,--

Peter-Müllerstraße
260 x 10 = 2.600 m² á DM 35,-- 91.000,--

verl. Lutherstraße
250 x 10 = 2.500 m² á DM 35,-- 87.500,--

verl. Taunusstraße
150 x 10 = 1.500 m² á DM 35,-- 52.500,--

verl. Heinrichstraße
70 x 10 = 700 m² á DM 35,-- 24.500,--

Zufahrten
120 x 4 = 480 m² á DM 25,-- 12.000,--

Straßenbaukosten 487.500,-- 487.500,-- DM

Gasversorgung 76.000,--

Wasserversorgung 81.000,--

Stromversorgung 47.000,--

Straßenbeleuchtung 33.000,-- 237.000,-- DM

Für Umlegung der Hochdruck-
und Gasleitung, Hochspannungs-
und Meldekabel sowie Freileitungen 25.000,-- 25.000,-- DM

Erschließungsaufwand
Insgesamt 986.800,-- DM
=====

e) Umlegung der Erschließungskosten

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 wird nach den geltenden Ortssatzungen ermittelt unter Abzug der von der Stadt zu übernehmenden Anteile. Nach den derzeit geltenden Satzungen sind auf die Anlieger umzulegen:

K a n a l

a) <u>Nördliche Ringstraße</u>		
230 m x 53,-- DM	12.190,--	
b) <u>Peter-Müller-Straße</u>		
280 m x 53,-- DM	14.840,--	
c) <u>Lutherstraße</u>		
320 m x 53,-- DM	16.960,--	
d) <u>Taunusstrasse</u>		
220 m x 53,-- DM	11.660,--	
e) <u>Heinrichstraße</u>		
60 m x 53,-- DM	<u>3.180,--</u>	58.830,-- DM

S t r a ß e

a) <u>Nördliche Ringstraße</u>	145.000,--
b) <u>Peter-Müller-Straße</u>	60.000,--
c) <u>Lutherstraße</u>	54.000,--
d) <u>Taunusstraße</u>	36.000,--
e) <u>Heinrichstraße</u>	<u>12.000,--</u>
	307.000,--

Baukostenzuschüsse
der Stadtwerke

102.000,-- 409.000,-- DM

Insgesamt 467.830,-- DM

Erschließungskosten

986.800,-- DM

Anliegerkosten und Baukostenzuschüsse

././ 467.830,-- DM

518.970,-- DM

Die Quadratmeterfläche des Erschließungs-
gebietes beträgt insgesamt

45.206 m²

davon Straßen

14.080 m²

Nettobauland

31.126 m²

Die Kosten je qm Bauland errechnen sich

wie folgt: 518.970,-- DM : 31.126 m² = 16,67 DM

Der Anteil der Stadt beträgt hiernach pro Quadratmeter

16.67 DM.

Der außergewöhnlich hohe Anteil der Stadt ergibt sich durch den Ausbau der Nördlichen Ringstrasse, die an der Nordseite noch nicht bebaut wird, wodurch für diese Seite keine Erschließungsbeiträge erhoben werden können.

7.) Schlußbemerkung

Der Aufwand für die Erschließung des Baugebiets ist, wie die ermittelten Kosten erkennen lassen, ziemlich hoch. Das liegt daran, daß das Erschließungsgebiet am Rande der bebauungsgrenze liegt und die breite Nördliche Ringstraße das Baugebiet abgrenzt und Anliegerbeiträge nur von der südlichen Seite der Straße zu erwarten sind.

Die Erschließung des Geländes durch Straßen und Leitungen ist unbeschadet dieser Feststellung so wirtschaftlich wie möglich vorgesehen. Nach Durchführung der Bodenordnung und Erschließung ist es dem Eigentümer möglich, den Erschließungsaufwand durch eine besondere vorteilhafte Bodenpreisgestaltung bei Abgabe der Baugrundstücke oder bei einer Selbstbebauung aufzufangen.

Der von der Stadt aufzubringende Beitrag dient zur Förderung des Wohnungsbaues und der Ansiedlungspolitik.

L a n g e n , den 19. September 1963

(Liebe)
Erster Stadtrat