

# Bauleitplanung der Stadt Langen

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet

"Neurott - Steubenstraße im Anschluß an die ATW - Siedlung"

### Vorbemerkungen

Der neu aufzustellende Bebauungsplan umfaßt zwei Baugebiete

- a) nördlich der bestehenden Bebauung im "Neurott" ein Wohngebiet mit Einzelhausbebauung und Reihenhäusern,
- b) ein Sondergebiet für den Neubau einer Schule.

Für das Gebiet im "Neurott" besteht bereits ein Bebauungsplan, der eine 3-geschossige Blockbauweise für den nordöstlichen Teil vorsieht. Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.3.1962 ist dieser Bebauungsplan von einer 3-geschossigen Blockbauweise in eine 2-geschossige Einzelhausbebauung zu ändern.

Es handelt sich bei der Fläche zu a) um ein Baugebiet von ca. 77.000 m<sup>2</sup>. 40.000 m<sup>2</sup> sind im Privateigentum der Erbgemeinschaft Oppermann. Der Rest von 37.000 m<sup>2</sup> war im Besitz der Stadt Langen. Hiervon ist ein Tauschgelände für den Neubau der Schule "Im Linden" von ca. 24.000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen worden. Das Sondergebiet Schule umfaßt ca. 20.370 m<sup>2</sup> und ist für den Neubau einer Volksschule vorgesehen. Für die Baureifmachung dieses Gebietes ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.) Bestandteile des Bebauungsplanes

Der gemäß §§ 2, 8 und 9 des BBauG vom 23.6.1960 geänderte Bebauungsplan für das Baugebiet "Neurott" - Steubenstraße - im Anschluß an die ATW-Siedlung bis zum Leerweg, sowie das als Sondergebiet ausgewiesene Baugebiet - beinhaltet auch die Baulinien und Erschließungsstraßen.

Die technischen Pläne für die öffentlichen Versorgungsleitungen sind ausgearbeitet, so daß alle Erschließungsmaßnahmen zur Baureifmachung der Grundstücke in den Plangebieten planerisch vorliegen.

### 2.) Inhalt und Rechtswirkungen des Bebauungsplanes

#### a) Bindung der Bauaufsichtsbehörde

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.

Das in Flur 34 nordwestlich ausgewiesene Gebiet ist als Sondergebiet Schule ohne nähere Bebauungsdetaillierung als Schulgebiet bindend festgelegt.

b) Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Für die Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit sind die im Bebauungsplan angegebenen Festlegungen verbindlich. Maßgebend für die Absteckung der Straßen und Wege ist ebenfalls der Bebauungsplan.

c) Bebauung

Der Bebauungsplan - Bebauung und Baugestaltung - stellt im Wohnhausgebiet die Abgrenzung der Baukörper dar, wobei die straßenseitlichen Begrenzungen der Baukörper mit den Baulinien des Bebauungsplanes übereinstimmen.

Für das Sondergebiet Schule ist die Festlegung der Baukörper erst nach Ausarbeitung des Entwurfes möglich und wird dem Planungsträger überlassen.

d) Baugebietsausweisung

Das Planungsgebiet ist nach katasteramtlichen Unterlagen dargestellt. Das innerhalb des Plangebietes abgegrenzte Baugebiet ist als reines Wohngebiet (§ 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 BGBl I S. 429) ausgewiesen. Das innerhalb des Baugebietes ausgewiesene Sonderbaugebiet dient ausschließlich zum Bau der Schule.

3.) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für die Baureifmachung des Plangebietes sind die Straßenflächen zwischenzeitlich vermessen worden. Für die Grundstücke wird eine Einzelvermessung noch durchgeführt, die sich in ihrer Teilung nach dem Bebauungsplan richtet. Die Verkehrsflächen werden von der Stadt Langen unentgeltlich übernommen bzw. sind beim Tausch des Geländes von der Tauschfläche bereits abgezogen worden.

Für das Sondergebiet Schule bleiben Verkehrswege, Plätze, Anlagen usw. bei der Schule und gehören zum Schulgrundstück.

4.) Ordnung der Bebauung und Baugestaltung

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes festgelegt:

a) Für die Stellung der Baukörper im Plangebiet auf den einzelnen Grundstücken ist der Bebauungsplan maßgebend. Die Stellung der Gebäude ist im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

Für das Schulgrundstück wird die Stellung und Gestaltung der Baukörper nicht festgelegt.

b) Der in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Zur Festlegung der Freiflächen sind ebenfalls hintere Baugrenzen festgelegt. diese können geringfügig überbaut werden.

c) Maßgebend für die Bebauung sind die Festlegungen im Bebauungsplan in Bezug auf Wohngebiet, Dachneigung, Geschoßhöhe usw.

5.) Angabe zur Erschließung

a) Straßenplanung

Die Straßen im Plangebiet werden durch die Steubenstraße an das städt. Straßennetz angeschlossen. Von dieser zweigen die öffentlichen Erschließungsstraßen ab. Die Steubenstraße hat eine Breite von 13 m. Die Erschließungsstraßen werden mit 7,50 m ausgewiesen, wobei der Bürgersteig (einseitig) in 1,50 m Breite angelegt wird.

Die Zufahrt zum Schulgrundstück erhält eine Breite von 10 m.

b) Hinweise zur Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Mischsystem vorgesehen. Der Anschluß an das Entwässerungsnetz der Stadt Langen erfolgt über die Steubenstraße. Für die Anschlüsse der Grundstücke an das Entwässerungsnetz ist die Satzung über die Entwässerungsanlagen der Stadt Langen vom 31.3.1956 verbindlich.

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 "Neurott"-Steubenstraße im Anschluß an die ATW-Siedlung sind aus der anliegenden Liste ersichtlich.

Straßenbaukosten

Straße A

ca. 430 x 13 = 5600 m<sup>2</sup> á 28,-- = 157.000,-- DM

Straßen a - k Wohnstraßen

12150 m<sup>2</sup> á 20,-- = 243.000,-- DM

17750 m<sup>2</sup>

400.000,-- DM

Kanalbaukosten

Straße A

ca. 450 lfdm á 300,-- = 135.000,-- DM

Straßen a - k Wohnstraßen

ca. 1250 lfdm á 150,-- = 187.500,-- DM

Schule (1)

ca. 80 lfdm á 200,-- = 16.000,-- DM

338.500,-- DM

Wasserversorgung

65.000,-- DM

Gasversorgung

85.000,-- DM

Stromversorgung (einschl. Straßenbeleuchtung) 165.000,-- DM

315.000,-- DM

Erschließungskosten insgesamt

1.053.500,-- 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 Ortsatzungen ermittelt unter Abzug der von der Stadt zu übernehmenden Anteile.

Nach den derzeit geltenden Satzungen sind auf die Anlieger umzulegen:

a) Straßenbaukosten

90% aus 400.000,-- DM Herstellungskosten 360.000,-- DM

abzüglich Anteil der Stadt für Eckgrundstücke ca. 15%

60.000,-- DM 300.000,-- DM

b) Kanalbaukosten ca. 1700 lfdm

- ca 12% ca. 200 lfdm á 96,--

144.000,-- DM

(für Eckgrundstücke, Straßeneinmündungen u. Straßenkreuzungen)

zu übertragen:

444.000,-- DM

Übertrag: 444.000,-- DM

c) Kosten für Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie Straßenbeleuchtung. Die Anlieger übernehmen aufgrund der Regelungen über die Leistung von Baukostenzuschüssen einen Anteil von

ca. 50% aus 315.000,-- DM

157.500,-- DM

601.500,-- DM

Erschließungskosten insgesamt

1.053.500,-- DM

Der Anteil der Stadt beträgt:

452.000,-- DM  
=====

Der Erschließungsanteil der Anlieger umgerechnet auf den Quadratmeter Nettobauland ergibt folgendes Bild:

601.500,-- DM Aufwand geteilt durch 60.300 m<sup>2</sup> Nettobauland

(77.000 m<sup>2</sup> Bruttobauland  
- 16.700 m<sup>2</sup> Straßenfläche  
60.300 m<sup>2</sup>)

je Quadratmeter 9,97 DM.  
=====

Langen, den 16. Oktober 1963

(Liebe)  
Erster Stadtrat