

# Bauleitplanung der Stadt Langen

## Begründung

### zum Bebauungsplan für das Gebiet

### "Untere Goethestraße, Südostseite (Hintergelände)"

#### Vorbemerkungen:

Die Eigentümer der Anwesen Goethestraße 24 bis 50 haben alle Hofreitengrundstücke in einer Größe von etwa 750 m<sup>2</sup> und unmittelbar südöstlich angrenzend weiteres Gartengelände in der gleichen Größe von jeweils ca. 750 m<sup>2</sup>. Nach den derzeitigen gültigen Bauleitplänen ist dieses Gelände nicht sehr zur Bebauung vorgesehen. Da jedoch alle Eigentümer den Wunsch äußerten, dieses sehr günstig gelegene Gelände baureif zu machen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 22.3.1961 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Was die städtebauliche Einfügung dieses neuen Baugebietes anbelangt, so ist zu bemerken, daß gegen die beabsichtigte Stadterweiterung im Sinne des vorgelegten Bebauungsplanes städtebauliche Bedenken nicht bestehen. Da die durch den vorgelegten Bebauungsplan "Untere Goethestraße, Südostseite (Hintergelände)" geregelte Stadterweiterung 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 "Untere Goethestraße, Südostseite (Hintergelände)" aufgestellt.

#### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der gemäß § 2 und 9 des BBauG vom 23.6.1960 aufgestellten Bebauungsplan für das Baugebiet "Untere Goethestraße, Südostseite (Hintergelände)" der Stadt Langen beinhaltet auch die Baulinien und Erschließungsstraßen. Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan sind schließlich auch die technischen Unterlagen zur Erweiterung der Gas-, Strom-, und Wasserversorgung sowie Kanalisationsnetzes im Plan erarbeitet worden, so daß alle Erschließungsmaßnahmen zur Baureifmachung der Baugrundstücke im Plangebiet planerisch vorliegen.

#### 2. Inhalt und Rechtswirkungen des Bebauungsplanes

##### a.) Bindung der Bauaufsichtsbehörde

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes, 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.

##### b.) Übertragung von Plan in die Wirklichkeit

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

Maßgebend für die Absteckung der technischen Einzelheiten der Erschließungsstraßen ist ebenfalls der Bebauungsplan.

##### c.) Bebauung

Der Bebauungsplan stellt die Anordnung und Begrenzung der Baukörper dar.

##### d.) Baugebietsausweisung

Die Umgrenzungslinie des Plangebietes deckt sich mit den derzeitigen Flurstücksgrenzen. Das Plangebiet ist auf nach katasterantlicher Unterlage angefertigter Karte dargestellt. Das innerhalb des Plangebietes abgegrenzte Baugebiet ist als reines Wohngebiet (§ 9, 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 der Zuschnitt der Grundstücke bereits mit den im Bebauungsplan festgelegten Bauplätzen übereinstimmt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes durch einen von der Katasterbehörde zu fertigenden Veränderungsnachweis zu ermitteln.

Die Verkehrsflächen sind unentgeltlich an die Stadt Langen zu übertragen.

### 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 in Bebauungsplan dargestellt und für die Bebauung verbindlich.
- b.) Die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Die vordere Grenze der Gebäude muß mit der vorderen Baulinie übereinstimmen.
- c.) Es ist offene Bauweise mit zwingend zweigeschossiger Bebauung vorgeschrieben.

Nebengebäude sind überall nur eingeschossig nach Maßgabe der Richtlinie 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.) Grundflächenzahl gem. § 17 BauNutzVO = 0,4, Geschosflächenzahl = 0,7.
- 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.

### 5.) Baugestaltung

- a.) Als Dachform für die Hauptgebäude ist im Baugbiet Satteldach ohne Dachausbau und Kniestock mit einer Neigung von etwa 30° vorgeschrieben. Die Nebengebäude sollen flach abgedeckt werden.
- b.) Im Bebauungsplan ist die Art der Einfriedigung besonders festgelegt. Hiernach beträgt die Höhe der Einfriedigung, Holz auf Betonsockel, 1,10 m-

### 6.) Angaben zur Erschließung

#### a.) Straßenplanung

Das Plangebiet wird durch die Erschließungsstraße A an das städtische Straßennetz (Goethestraße) angeschlossen.

Das übrige Baugbiet wird durch die Straßen B und C erschlossen. Die Straßenbreite von B beträgt 6 m, 1 m Bürgersteig nur einseitig. Der Straßenteil C stellt auf 85 m Länge eine Straßenverbreiterung von 11 m als Ausweich- und Parkmöglichkeit dar.

Es ist nicht beabsichtigt die Straße B jemals an die Thal-Ringstraße anzuschließen.

### b.) Hinweis zur Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Mischsystem vorgesehen. Der Anschluß an das Entwässerungsnetz der Stadt erfolgt an der Goethestraße.

Abwässer dürfen nur in den öffentlichen Entwässerungskanal geleitet werden. Solange der Kanal Goethestraße noch nicht eine Verbindung zum Klärwerk hat, dürfen Schmutzwässer aus den Anliegergrundstücken in den öffentlichen Kanal nur über ordnungsgemäß nach DIN 4261 gestaltete und benessene Kleinkläranlagen eingeleitet werden.

### c.) Hinweis 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:

Straßenbaukosten für 2630 m <sup>2</sup> Straßenfläche à 28,-- DM	= 73.640,-- DM	
Entwässerung 220 lfdm ø 250 mm	= 29.000,-- DM	
90 lfdm ø 700 mm	= 18.000,-- DM	47.000,-- DM
Verrohrung des Sterzbaches		
250 lfdm Betonrohr 1000 mm ø	= 62.500,-- DM	
Herstellung des offenen Grabenanschlusses	= 5.000,-- DM	67.500,-- DM
Stromversorgung		11.000,-- DM
Gasversorgung		12.200,-- DM
Wasserversorgung		16.800,-- DM
		<u>228.140,-- DM</u>

### e.) Umlage 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 derzeitigen Satzungen sind auf die Anlieger umzulagen:

a.) 90 % der Straßenbaukosten aus 73.640,-- DM	= 66.276,-- DM	
b.) Kanal-anliegerbeitrag		
215 Frontmeter à 48,-- DM		10.320,-- DM
c.) Gas-, Wasser- und Stromversorgung		
40.000,-- DM, hiervon 90 %		<u>36.000,-- DM</u>
		112.596,-- DM
Anteil der Stadt beträgt hiernach		<u>115.544,-- DM</u>
Summe wie Ziff. 6 d) insgesamt		228.140,-- DM

Der außergewöhnlich hohe Anteil der Stadt ergibt sich durch die Verrohrung des Sterzbaches.

Der Sterzbach muß gesondert als Regenwasserkanal verrohrt werden, da die vorgeschalteten Regenauslässe in den Sterzbach münden und keinsfalls in den Kanal zugeleitet werden dürfen.

Der Erschließungsanteil der Anlieger, umgerechnet auf das Baugrundstück bzw. auf den m<sup>2</sup> Nettobauland ergibt folgendes Bild:

Bei 14 Baugrundstücken entfallen im Mittel je Grundstück

$$112.596,-- : 14 = 8.042,-- \text{ DM}$$

Kosten je m<sup>2</sup> Nettobauland (Baugrundstück)  
112.596,-- DM : 9.640 m<sup>2</sup> = 11,90 DM je m<sup>2</sup>

**7.) Schlussbemerkungen**

Der Aufwand für die Erschließung des Baugebiets ist, wie die ermittelten Kosten vergl. Ziffer 6 d) erkennen lassen, ziemlich beträchtlich. Das liegt an der erforderlichen Verrohrung des Sterzbaches und daran, daß die Erschließungsstraße nur einseitig bebaut wird. Die verhältnismäßig hohen Erschließungskosten sind auch insbesondere durch die Größe der Baugrundstücke mit Einzelbebauung bedingt, die den Wünschen der Bewerber entsprechen.

Die Erschließung des Geländes durch Straßen und Leitungen ist unbeschadet dieser Forderungen so wirtschaftlich wie möglich vorgesehen. Nach Durchführung der Bodenordnung und Erschließung ist es den Eigentümern 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.

---

Aufgestellt gemäß § 2 Absatz 1 BBauG vom 23.6.1960 durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.8.1961

Langen, den 12. Juli 1962



*Urbach*  
(Urbach)  
Bürgermeister