Bebauungsplan (Nr. 3)

der Gemeinde Blofeld

für das Gebiet: „Am Eichelberg"

Maßstab 1: 1000

Erforderliches Bodenordnungsverfahren
Baulandumlegung nach § 45, B.Bau.G.

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.

Rechtsgrundlagen:
§§ 1, 2, 8 – 12 des Bundesbaugesetzes v. 23. 6. 60 (BGBl. I S. 341)
§ 1 der zweiten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz v. 20. 6. 61 (GVBl. I S. 86).
§§ 17, 18, 20, 22 u. 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. 11. 68 (BGBl. I S. 237)

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt.
Büdingen, den 2. Dez. 1970
Katasteramt
Obervermessungsrat

Bearbeitet:
Ingenieurbüro
Hermann KLEIN
Berat. Ingenieur BWK
6479 Nieder Mockstadt/Büdingen
Nd. Mockstadt den 5. Jan. 1971

Aufgestellt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung / ~~Stadtverordnetenversammlung~~ vom 8. Jan. 1971

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit vom 17. Juli 1971 bis 18. Aug. 1971

Als Satzung beschlossen von der Gemeindevertretung / ~~Stadtverordnetenversammlung~~ am 17. Sept. 1971

Unterschrift — Der Bürgermeister — Vorsteher der Gemeindevertretung / ~~Stadtverordnetenvorsteher~~

GEMEINDE BLOFELD KREIS BÜDINGEN

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:
Genehmigt
mit Vfg. vom 7. März 1972
Az. V/3 - 61 d 04/01
Limpurg, den 7. März 1972
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der genehmigte Bebauungsplan wird in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am ... bekanntgemacht worden. Der Plan ist damit rechtsverbindlich.
den ...
Der Bürgermeister

Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	Mindestgröße d. Grundstücke
Allgemeines Wohngebiet	WA-O II - 0,3	bis 2	0,3	0,6		offen	500 m²

Legende: Weitere Planzeichen: siehe Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I Seite 21).

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Vorgesehene Grundstückseinteilung (unverbindlich)
- Flurgrenze
- **Verkehrsflächen:**
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- vorh. Gebäude
- gepl. Gebäude mit verbindlicher Firstrichtung u. gepl. Garage
- Hauptabwasserleitung
- Umformerstation, Versorgungsfläche
- Grünflächen
- Abgrenzung der Bauabschnitte

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

der Gemeinde Blofeld (Landkreis Büdingen)
für das Gebiet: „Am Eichelberg"

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Stellung der Vordergebäude

Die Firstrichtung des Daches der Vordergebäude ist im Bebauungsplan eingetragen und für die Ausführung verbindlich.

2. Vorschriften für die Baugestaltung

2.1 Die Dächer aller Gebäude sind als Satteldächer auszubilden. Bei traufseitig vorgeschriebener Stellung der Gebäude zur Strasse, können Walmdächer errichtet werden. Die Dachneigung bei zweigeschossigen Gebäuden soll max. 30° betragen.

2.2 Für Nebengebäude kann auch die Ausführung eines flachgeneigten Pultdaches oder Flachdaches zugelassen werden, wenn dadurch keine erhebliche Beeinträchtigung des Strassen- oder Ortsbildes entsteht.

2.3 Zum Abstellen von Kraftfahrzeugen werden nur eingeschossige Garagen innerhalb der zur Bebauung freigegebenen Grundstücksflächen zugelassen. Benachbarte Garagen sind in ihrer Gestaltung und in der Wahl der Baustoffe derart einander anzugleichen, daß sie als einheitlicher Baukörper wirken. Werden die geplanten Doppelgaragen nicht wie in Bebauungsplan geplant errichtet, so kann auch eine einzelne Garage auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle errichtet werden.

3. Einfriedigungen

Die Strasseneinfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m von Oberkante fertigem Bürgersteig gemessen, nicht überschreiten. Sie sind als durchsichtige Zäune aus Holz oder Metall auf niedrigem, bis 30 cm hohem massiven Sockel auszuführen. Massive Zwischenpfeiler sind nur an Ecken und Toren zulässig. Alle Einfriedigungen sind ohne Absätze dem Strassengefälle anzupassen. Holzwerk ist in braunen Farbtönen zu halten. Seitliche Grundstückseinfriedigungen dürfen das Strassenbild nicht beeinträchtigen und nicht höher als 1,50 m sein.

4. Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen zwischen Vordergebäuden und Strassenbegrenzungslinie sind als Vorgärten anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung mit Ziersträuchern ist erwünscht.

5. Anlagen am Waldrand

Innerhalb des 35 m breiten Schutzstreifens zum Wald dürfen keine offenen Feuerstellen unterhalten und keine brennbaren Stoffe gelagert werden.

Die Rauchschornsteine aller Gebäude, die in einem geringeren Abstand als 100 m vom Wald entfernt errichtet werden, sind mit Funkenfängern anerkannter Konstruktion zu versehen.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Blofeld (Landkreis Büdingen) für das Gebiet: „Am Eichelberg"

Nachdem das Baugebiet „Am Zimmerplatz" bereits erschlossen ist, steht der Gemeinde Blofeld zur Zeit kein weiteres Baugebiet zur Verfügung.
Die Gemeindevertretung beschloß daher in ihrer Sitzung am 8. Januar 1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Am Eichelberg".

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet „Am Eichelberg" als Baugebiet ausgewiesen.

Das vorgesehene Baugebiet „Am Eichelberg" schliesst sich in nordöstlicher Richtung flächenmäßig direkt an den im Mischgebiet bebauten alten Ortsteil an. Im westlichen Teil grenzt landwirtschaftlich genutztes Gelände an, während es im nördlichen Bereich durch Laubwald begrenzt ist.
In östlicher Richtung ist eine spätere Erweiterung des geplanten Baugebietes vorgesehen.

Die verkehrsmäßige Erschliessung erfolgt von dem bebauten Ortsteil her über die Schulstrasse. Bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes in östlicher Richtung ist ein Anschluß an die Landesstrasse Nr. 3187 in Richtung Dauernheim geplant.

Das neue Baugebiet mit seiner flachen Südwesthanglage bietet unter Berücksichtigung aller örtlichen Gegebenheiten zur Zeit die günstigsten Voraussetzungen zur Neuerschliessung.

Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 3 soll der Baureifmachung des Geländes „Am Eichelberg" dienen und die Grundlage für eine Baulandumlegung gemäß § 45 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 bilden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die bauliche Nutzung grundsätzlich als „Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen mit einer bis zu zweigeschossigen offenen Bauweise, mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6.

Die Mindestgrundstücksgröße ist für das gesamte „Allgemeine Wohngebiet" WA - II - O mit 500 m² festgelegt.

Die Stellung der Gebäude ist in erster Linie der Hängigkeit des Geländes angepaßt, so daß die Hanglage weitgehend die Firstrichtung der Gebäude bestimmt. Damit soll erreicht werden, daß hauptsächlich von der Talseite her, des weithin einsehbaren Hanges, ein guter Gesamteindruck gewahrt wird.

Das geplante Baugebiet wird in zwei Bauabschnitten eingeteilt, wobei der südlich tiefer gelegene Teil als Bauabschnitt I zuerst erschlossen werden soll.

Die vorhandene Wasserversorgung der Gemeinde Blofeld mit eigenem Hochbehälter, welcher direkt östlich angrenzend an das Baugebiet liegt, ist ausreichend zur Versorgung des geplanten I. Bauabschnittes. Für den höher gelegenen II. Bauabschnitt plant die Gemeinde Blofeld zusammen mit der Nachbargemeinde Dauernheim im Jahre 1972 den Bau eines neuen Hochbehälters auf dem Grauenberg in der Gemarkung Dauernheim. Die Höhenlage des neuen Hochbehälters ist vollkommen ausreichend für die Erschliessung des II. Bauabschnittes.

Für die gesamte Ortslage einschliesslich des damals vorhandenen Baugebietes „Am Zimmerplatz" besteht ein genehmigter baureifer Entwurf der Ortsentwässerung. Der Anschluß des geplanten Baugebietes an den bereits zum Teil ausgeführten Hauptsammler im Zuge der Ortsdurchfahrt ist technisch möglich. Baureife Ergänzungsentwürfe nach § 44 H.W.G. für vorgenannte Anlagen werden erforderlichenfalls aufgestellt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Eichelberg" können insgesamt 70 Häuser in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, dies entspricht etwa 100 Wohnungen mit rd. 350 Einwohnern.

Für die Erschliessung des Baugebietes „Am Eichelberg" werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1.	Kosten für den Erwerb des Strassenlandes	40.000,-- DM
2.	Kosten für Planung und Umlegung	27.000,-- DM
3.	Kosten für Wasserversorgung	88.000,-- DM
4.	Kosten für Abwasseranlagen	170.000,-- DM
5.	Kosten für den Ausbau der Straßen	315.000,-- DM
6.	Kosten für Strassenbeleuchtung	30.000,-- DM
	Gesamtbaukosten:	670.000,-- DM

Die Gemeindesatzung für die Erschliessungskosten sieht vor, daß 90 % der beitragsfähigen Erschliessungskosten in Höhe von 500.000,-- DM auf die Anlieger umgelegt werden sollen.

Aufgestellt:
Nd.-Mockstadt, 5. Febr. 1971

Der Planfertiger

Anerkannt:
Blofeld, 5. Februar 1971

Der Bürgermeister