Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Heuchelheim
für das Gebiet: Am Viehtrieb

Maßstab 1: 1000

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt:
Büdingen, den 8. Oktober 1968
Katasteramt
Nachbereitungs-Verm.Rat

Bearbeitet:
Ingenieurbüro Hermann KLEIN
Berat. Ingenieur BWK
6479 Nieder Mockstadt/Büdingen
Nd. Mockstadt den 20. Dez. 68
Unterschrift

Aufgestellt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung ~~Stadtverordnetenversammlung~~ vom 6. Dez. 1968
L.S. Bürgermeister
~~Vorsteher der Gemeindevertretung~~ ~~Stadtverordnetenvorsteher~~

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit von 1.7.1969 bis 4.8.1969
L.S. Der Bürgermeister

Als Satzung beschlossen von der Gemeindevertretung ~~Stadtverordnetenversammlung~~ am 31. Okt. 1969
L.S. Bürgermeister
~~Vorsteher der Gemeindevertretung~~ ~~Stadtverordnetenvorsteher~~

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:
Genehmigt
Vfg. vom 27. JAN. 1970
z. V/3-61 d 04/01-H.-4-
Darmstadt, den 27. JAN. 1970
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
L.S.

Der genehmigte Bebauungsplan wird in der Zeit vom 20.2.70 bis 20.3. im Bürgermeisteramt öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 11.2.70 bekanntgemacht worden. Der Plan ist damit rechtsverbindlich.
den 20. 2. 70
L.S.
gez. Heiber
Der Bürgermeister

Erforderliches Bodenordnungsverfahren: Umlegung nach § 45 B.Bau.G.

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.

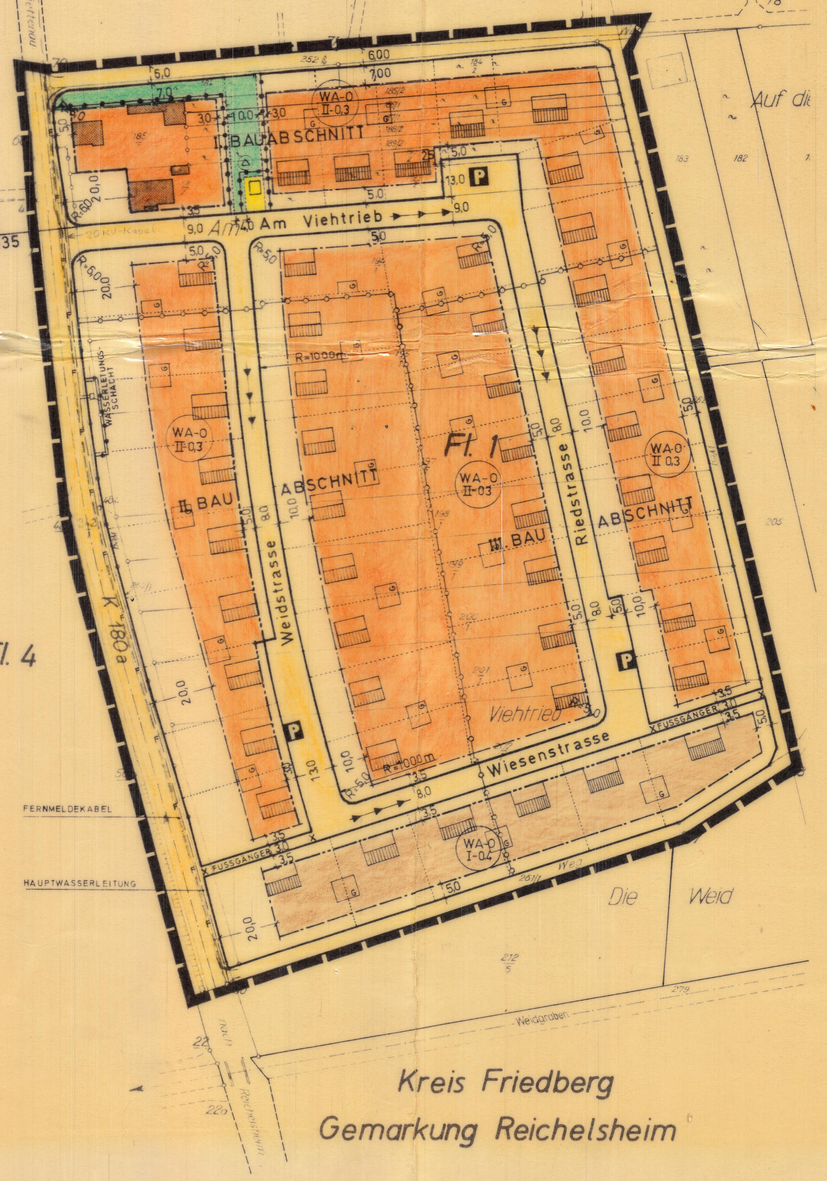
Rechtsgrundlagen:
§§ 1, 2, 8–12 des Bundesbaugesetzes v. 23.6.60 (B.G.Bl. I S.341)
§ 1, der zweiten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz v. 20.6.61 (G.V.Bl. S. 86).
§§ 1 u. 4, 12, 16–20, 22 u. 23 der Baunutzungsverordnung v. ~~26.6.62 (B.G.Bl. I S. 429)~~ 26.11.68 (BGBl. I S 1237)

Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	Mindestgröße d. Grundstücke
Allgemeines Wohngebiet	WA – O I–0,4	1	0,4	0,4		offen	650 m²
Allgemeines Wohngebiet	WA – O II–0,3	bis 2	0,3	0,6		offen	600 m²

Legende: Weitere Planzeichen: siehe Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (B.G.Bl. I Seite 21).

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Vorgesehene Grundstückseinteilung (unverbindlich)
- Flurgrenze

Verkehrsflächen:
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- vorhandene Gebäude
- geplante Gebäude mit Garagen – traufseitig / giebelseitig
- Hauptabwasserleitung
- Abgrenzung der Bauabschnitte
- Umformerstation mit Versorgungsfläche
- Hauptwasserleitung
- Grünflächen



BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

der Gemeinde HEUCHELHEIM (Landkreis Büdingen)

für das Gebiete " Am Viehtrieb "

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 im allgemeinen als Satteldächer auszubilden. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung nicht mehr als 30 Grad alter Teilung sein. Bei eingeschossigen Gebäuden beträgt die Dachneigung max. 48 Grad.

2.2 Dachausbauten (Dachgaupen) dürfen in der Länge nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge umfassen, sie dürfen das Hauptgesims nicht unterbrechen. Ihre vorderen und seitlichen Sichtflächen sind in einem dunklen, der Dachfläche angepaßten Farbton zu halten.

2.3 Die Dacheindeckung aller Gebäude muß in einem dunklen Farbton gehalten werden. Eindeckungen und Asbestzementplatten müssen engobiert oder dunkel gestrichen sein.

2.4 Die Höhe der senkrechten Außenwände an der Traufseite im Dachgeschoß darf bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche 0,75 m nicht überschreiten. Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen dürfen keine senkrechten Außenwände an der Traufseite im Dachgeschoß erhalten.

2.5 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. Die Höhenlage der Garagenzufahrt und des Garagenbodens ist nicht tiefer als die Strassenkrone anzulegen.

3. Einfriedigungen

3.1 Die Strassenfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m von Oberkante fertigen Bürgersteig gemessen, nicht überschreiten. Sie sind als durchsichtige Zäune aus Holz oder Metall auf niedrigen, bis 50 cm hohem massivem Sockel auszuführen. Massive Zwischenpfeiler sind nur an Ecken und Toren zulässig. Alle Einfriedigungen sind ohne Absätze den Strassengefälle anzupassen. Holzwerk ist in braunen Farbtönen zu halten. Der massive Sockel ist vor Ausbau der Bürgersteige durch den Anlieger fristgerecht zu erstellen.

3.2 Seitliche Grundstückseinfriedigungen dürfen das Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und sollen grundsätzlich aus durchsichtigen Zäunen bestehen. Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, seine rechte Grundstücksseite, von der Strassenmitte aus gesehen, einzufriedigen.

3.3 Die geplanten Baugrundstücke östlich der Kreisstrasse Nr. 180 a, welche direkt an dieselbe angrenzen, dürfen keine rückwärtigen Ausgänge zu der Kreisstrasse Nr. 180 a haben.

4. Vorgärten

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

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung und des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Heuchelheim (Landkreis Büdingen)

für das Gebiet: " Am Viehtrieb "

Nachdem das Baugebiet im Zuge der Gartenstrasse, westlich der Ortslage, bereits erschlossen ist, stent der Gemeinde Heuchelheim zur Zeit kein weiteres Baugebiet zur Verfügung. Die Gemeindevertretung beschloß daher in ihrer Sitzung am 6. Dezember 1968 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet " Am Viehtrieb ".

Für dieses geplante Baugebiet besteht zur Zeit kein gültiger Flächennutzungsplan. Im Hinblick auf die rege Bautätigkeit in der Gemeinde, soll nach § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vor Neuaufstellung und Überarbeitung des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan Nr. 1 bearbeitet werden

Das vorgesehene Baugebiet " Am Viehtrieb " schließt sich in südöstlicher Richtung flächenmäßig direkt an das alte Ortsgebiet an. Die verkehrsmäßige Erschliessung erfolgt von der Kreisstrasse Nr. 180 a aus, welche auf der Westseite entlang des gesamten neuen Baugebietes verläuft. Es ist hierzu nur eine Zufahrtsstraße von der Kreisstraße zum Neubaugebiet vorgesehen und zwar so dicht wie möglich am alten Ortsgebiet gelegen, um der Forderung des Hess. Strassenbauamtes Schotten zu entsprechen.

Durch die vorhandene Begrenzung der Kreisstraße Nr. 180 a , sowie die direkte Angrenzung an das alte Ortsgebiet, ist eine organische und geschlossene Entwicklung der gesamten Ortslage gegeben.

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

Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 1 soll der Baureifmachung des Geländes " Am Viehtrieb " dienen und die Grundlage für eine Baulandumlegung gemäß § 45 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 bilden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die bauliche Nutzung als " Allgemeines Wohngebiet " ausgewiesen, d.h. die Südseite der Wiesenstrasse ist mit eingeschossiger offener Bauweise, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 , sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,4 festgelegt. Die beidseitige Bebauung der Weid- und Riedstraße, sowie Am Viehtrieb, ist als allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu zweigeschossigen offenen Bauweise, mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6 und einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen.

Die Mindestgrundstücksgröße in dem Gebiet WA - I - O der eingeschossigen Bauweise beträgt 650 qm, in dem Gebiet WA- II - O ist dieselbe mit 600 qm festgelegt.

Die Stellung der Gebäude ist der Hängigkeit des Geländes angepaßt, so daß die Hanglage weitgehend die Firstrichtung der Gebäude bestimmt. Damit soll erreicht werden, daß von allen Seiten das teilweise von weither einsehbaren Geländes, ein guter Gesamteindruck gewahrt wird.

Um ein einheitliches Strassenbild zu erreichen, ist die Hauptrichtung des Daches (Traufe bzw. Giebel) zur Strasse im Bebauungsplan festgelegt. Auch Dachform, Farbe und Art der Dachaufbauten sind in gewissen Grenzen einheitlich geregelt. Das gleiche gilt für die Straßeneinfriedigungen.

Die Erschliessung des neuen Baugebietes soll auf Wunsch der Gemeindevertretung in 3 Bauabschnitten, entsprechend dem Baufortschritt, erfolgen. Die Bauabschnitte sind im Bebauungsplan dargestellt, hiernach soll als I. BA der nördliche Teil des Gebietes erschlossen werden, im anschluß daran der westliche Teil als II. BA und als III. BA der östliche Teil des Baugebietes.

Für die Abwasserbeseitigung der einzelnen Baugrundstücke ist ein Anschluß des Kanals an den bereits vorhandenen Hauptsammler der Ortsentwässerung, welcher in dem angrenzenden Feldweg östlich des Baugebietes verläuft, gegeben. Ein Generalentwässerungsplan für die Gemeinde Heuchelheim besteht noch nicht.

Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet ist bei Anschluß an das bereits vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde gewährleistet. Ein baureifer Ergänzungsentwurf nach § 44 HWG für diese Anlage wird erforderlichenfalls aufgestellt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 1 " Am Viehtrieb " können insgesamt 46 Häuser in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, dies entspricht etwa 60 Wohnungen mit rd. 210 Einwohnern.

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

1. Kosten für den Erwerb des Straßenlandes	35.000,-- DM
2. Kosten für Planung und Umlegung	19.000,-- DM
3. Kosten für Wasserversorgung	41.000,-- DM
4. Kosten für Abwasseranlagen	30.000,-- DM
5. Kosten für den Ausbau der Straßen und Parkflächen	135.000,-- DM
6. Kosten für Strassenbeleuchtung	20.000,-- DM
Gesamtkosten :	340.000,-- DM

Die Gemeindesatzung für die Erschliessungskosten sieht vor, daß 10 % der Erschliessungskosten auf die Anlieger umgelegt werden sollen, restliche 90 % von der Gemeinde getragen werden.