

Begründung zum Bebauungsplan in Flur 2 "Am Tiefen Born II"

Für die Gemeinde Okarben (Kreis Friedberg/H.) - 1850 Einwohner, Katasterfläche 685 ha - wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine Fläche von ca 1,2 ha und damit die Ausweisung von Baugelände für Wohnzwecke notwendig; da seitens der ortsansässigen Bevölkerung viele akute Bauwünsche für Familienheime bestehen.

Die Planung verbindet das vorhandene Ortsgefüge mit der vorgesehenen Bebauung "Der Sraßberg" und "Am Tiefen Born I" und fügt sich sinnvoll in das Landschaftsbild ein.

Die Lage am Südosthang des Niddatales in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes der Bundesbahnstrecke Frankfurt-Friedberg und der Einmündung zur B 3 ist für Wohnzwecke, insbesondere für Arbeitspendler, vorzüglich geeignet.

Es sind 18 Einzelhäuser vorgesehen.

Schätzung der Erschließungskosten

Bewässerung:	ca DM 35.600.-
Entwässerung:	Ca DM 27.625.-
Straßenbau:	ca DM 81.400.-
Stromversorgung:	ca DM 32.150.-
Sonstige Gebühren:	ca DM 18.000.-
	ca DM 193.725.-
	=====

Betr.: Bebauungsplan der Gemeinde Okarben, in Flur 2 "Am Tiefen Born II"

Festsetzung zum Bebauungsplan

Aufgrund der §§ 2, Abs. 1 und 8 bis 10 BBauG vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I. S. 341 und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 GVBL.S. 103) hat die Gemeindevertretung von Okarben den folgenden Bebauungsplan in Textform für den Geltungsbereich des gezeichneten Bebauungsplanes "Am Tiefen Born II" als Satzung beschlossen.

1.0 Funktion des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan regelt in seiner Zeichnung und in diesen schriftlichen Festsetzungen die Bebauung und Bodenordnung in seinem Geltungsbereich.

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Nutzungsart der Bauflächen ist im gezeichneten Bebauungsplan festgesetzt.
- 2.2 Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl dürfen die Höchstwerte des § 17, BauNVO nicht überschreiten.
- 2.3 An den Talseiten der Wohngebäude dürfen höchstens 2 Vollgeschosse erscheinen (s. 4.1)

3.0 Bauweise

- 3.1 Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise mit Einzelhäusern, BauNVO § 22.
- 3.2 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan dargestellt.
- 3.3 Die vordere Baulinie liegt in allen Fällen 4,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, die hintere Baugrenze für die Wohngebäude liegt 19,0 m, die hintere Baulinie für die Garagen liegt ebenfalls 19,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.
- 3.4 Baugrenzen dürfen nicht überschritten, Baulinien müssen eingehalten werden. BauNVO § 23

4.0 Höhe der Gebäude

- 4.1 Die zulässige Traufhöhe der Wohngebäude beträgt 6,50 m, gemessen auf der Talseite der Gebäude von der mittleren Höhe des angeschnittenen Geländes aus.
- 4.2 Die zulässige Gebäudehöhe von Garagen und Nebengebäuden beträgt 2,50 m an den Torseiten.

5.0 Außenanlagen

- 5.1 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, wobei die Herstellung aus Hecken und Buschwerk empfohlen wird. Sockel unter Einfriedigungen dürfen innerhalb der zulässigen Höhe von 1,00 m nicht höher als 0,15 m sein.
- 5.2 In die Einfriedigung eingelassene Türen und Tore sind ebenfalls bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
- 5.3 Freistehende Mauern und massive Bauteile dürfen nur im direkten Bereich von Terrassen und Freisitzen errichtet werden.
- 5.4 Stützmauern dürfen die zur Abstützung des Erdreiches erforderlichen Höhen höchstens um Brüstungshöhe bis zu 0,90 m überschreiten.
- 5.5 Zulässiges Material für Stützmauern: Bruchsteinmauerwerk, Sichtbeton oder Kieselwaschbeton

6.0 Sonstiges

6.1 Garagen und andere Nebenanlagen sind in der Gestaltung der Außenfläche den Außenflächen der Wohngebäude anzupassen.

6.2 Dächer

6.21 Dachneigung der Wohngebäude: zwingend 35°

6.22 Dachform der Wohngebäude: Satteldach

6.23 Dachdeckung der Wohngebäude mit dunkelbraun engobierten Flachdachpfannen.

6.24 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der Oberkante der Rohdecke über dem 1.OG. bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachsparren.

6.25 Die Dachflächen der Wohngebäude dürfen nicht von Gaupen oder sonstigen Aufbauten durchbrochen werden und müssen ohne Aufschieblinge sein. In der Dachfläche liegende Dachfenster bis zu einer Größe von 1,2 qm sind zulässig.

6.26 Alle Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern (Kiespreßdach oder ähnl.), Dachneigung max. 5° auszuführen.

Diese Festsetzungen bestehen aus 3 Seiten und haben Gültigkeit nur in Verbindung mit dem gezeigten Bebauungsplan "Am Tiefen Born II". Ihnen sind Hinweise (1 Seite) beigefügt.

Planbearbeitung (gem. §§ 9 - 12 BBauG)
durch

DIPLOM INGENIEUR
HELMUT KNOLL
ARCHITEKT BDA
6 FRANKFURT/MAIN
ALT-BORNHEIM 26

Anfertiger: 30.6.1967
Offengelegt (gem. § 2 Abs. 6 BBauG)
vom 30.9.1967 bis 31.10.1967



Der Gemeindevorstand

[Signature]
Bürgermeister

Als Satzung (gem. § 10 BBauG) durch
die Gemeindevertretung von Okarben
am 3. März 1968 beschlossen.



Der Gemeindevorstand

[Signature]
Bürgermeister

Öffentlich ausgelegt (gem. § 12 BBauG)
vom bis

Der Plan ist damit rechtsverbindlich.

Hinweise:

1.0 Öffentliche Verkehrsflächen

- 1.1 Die Neugasse wird von ihrer Einmündung in die Hauptstraße her auf eine Gesamtbreite von mindestens 9,0 m, d.h. mit einer Fahrbahn von 6,0 m und beiderseitigem Gehsteig von je mind. 1,5 m Breite erweitert.
- 1.2 Die Neugasse wird in gleicher Breite (1,5 m + 6,0 m + 1,5 m) entlang der Süd-Ostseite des Geländes weitergeführt.
- 1.3 Der Zugang zu Einzelgrundstücken erfolgt durch eine T-förmige Stichstraße mit geringer Fahrbahnbelastung, Gesamtbreite 6,0 m, bestehend aus 3,5 m Fahrbahn, 0,50 m Schrammbord und 2,0 m einseitigem Gehsteig.
Der einseitige Gehsteig und die Überfahrrampe werden als mögliche Ausweichfahrbahn bei gelegentlichen Begegnungen von Fahrzeugen ausgebaut.
- 1.4 Die Stichstraße ist an ihrem südlichen Ende mit einem Wendeplatz und 3 Parkständen ausgestattet, der nördliche Teil mündet in die verlängerte Neugasse im Bereich des Bebauungsplanes "Am Tiefen Born I".
- 1.5 Ein Verbindungsweg zwischen Wendeplatz und dem Fußweg entlang des Bahndammes an der Nord-Westseite des Geländes soll eine günstigere Gehverbindung zum Bahnhof ermöglichen.

Beglaubigter Auszug

aus dem Sitzungsprotokoll der Gemeindevertretung vom 1. März 1968

Punkt 3 der Tagesordnung, betr.: Bebauungspläne in Flur 2
"Am tiefen Born" Nr. 1 u. Nr. 2;
hier: Satzungsbeschuß der Gemein-
devertretung gemäß § 10 BuBauG.

Zu 3) gab der Bürgermeister bekannt, daß die durch Beschluß der Gemeindevertretung aufgestellten Bebauungspläne den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt wurden. Außerdem seien die Planentwürfe form- und fristgerecht offengelegt worden.

Bedenken und Anregungen, soweit diese eingetreten, seien ausgeräumt worden. Einem Beschluß der Gemeindevertretung zu § 10 des Bundesbaugesetzes stehe daher nichts mehr im Wege.

Durch einstimmigen Beschluß der Gemeindevertretung wurden die Bebauungspläne in Flur 2 "Am tiefen Born" Nr. 1 und Nr. 2, sowohl in ihren zeichnerischen, als auch in ihren schriftlichen Festsetzungen, zur Satzung erhoben.

Die Richtigkeit des Auszugs wird beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, daß zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.
Die Gemeindevertretung war beschlußfähig.

Okarben, den 4. März 1968

Der Gemeindevorstand:



Klein
Bürgermeister