

Betr.: Gemeinde Breungeshain, Kreis Büdingen  
Bebauungsplan Nr. 2  
" Auf der untersten Hintergasse- Auf der Weide".

### B e g r ü n d u n g

=====

#### 1. Einleitung

Die Gemeinde Breungeshain liegt rd. 2 km südwestlich des Hoherodskopfes und hat z.Zt. rd. 370 Einwohner, zuzüglich rd. 80 mit zweitem Wohnsitz.

Sie liegt an der Kreisstraße 103 von Michelbach - und an der Landesstraße 3338 von Sichenhausen zum Hoherodskopf. Die angrenzenden Gemeinden sind Sichenhausen, Kaulstoß, Burkhardts, Busenborn, Michelbach, Rudingshain im Kreis Büdingen und im Kreis Lauterbach Feldkrücken, Eichelhain, Lanzenhain und Ilbeshausen.

Der Ort, der überwiegend ländlichen Charakter hat, stellt sich immer mehr auf den wachsenden Fremdenverkehr ein- bedingt durch den nahen Hoherodskopf.

#### 2. Derzeitiger Stand der Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 " Im Seifen" liegt außerhalb des Ortsgebietes und sieht eine Wochenendhausbebauung vor. Der seit dem 17. Januar 1958 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde beinhaltet weder den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 noch den hier behandelten als zu bebauende Fläche, und bedarf darum einer Erneuerung.

Die wachsende Bebauung im Ortsbereich und die Nachfrage nach Bauplätzen hat, die Gemeindevertretung zu dem Beschluß geführt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.3 " Am Lugweg" Bauland zu schaffen. Die Planungen stehen in Beziehung mit dem derzeitigen Zuteilungsverfahren der Flurbereinigung.

### 3. Lage des neuen Baugebietes

Das vom vorliegenden Plan erfaßte Baugebiet "Auf der untersten Hintergasse - Auf der Weide" schließt ringartig vom nördlichen bis östlichen Bereich an die Ortslage an und bezieht deren Randgebiete mit ein. Zur Zeit sind in diesem Gelände hauptsächlich Wiesen und Gärten und bereits bebaute Grundstücke. Im östlichen Geltungsbereich "Auf der Weide" ist die landwirtschaftliche Bedeutung des Geländes gering, während im nördlichen Bereich ("Auf der untersten Hintergasse") das dortige Gartenland vorläufig eine Vergrößerung des Baugebietes nach Westen verhinderte.

Die beiden erwähnten Bereiche werden von der Landesstraße 3338 zum Hoherodskopf und der Eichel getrennt. "Auf der Weide" ist ein Westhang mit Geländeneigungen von i.M. 16% und "Auf der untersten Hintergasse" ein Südosthang mit annähernd gleicher Neigung vorzufinden.

### 4. Vorgesehene Bebauung

Gemäß den örtlichen Bedürfnissen soll das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet", im bestehenden Ortsbereich als Dorfgebiet genutzt werden. An der Landesstraße ist die Ausweisung einer Fläche für Gebäude des Hotel- und Gaststättengewerbes vorgesehen. Die Ausweisung von öffentlichen Bedarfsflächen beruht auf der Planung von Parkplätzen und Feuerlöschteich.

Im Wohngebiet ist die Zahl der Geschosse so festgelegt worden, daß sowohl bergseitig als auch talseitig die Gebäude höchstens zweigeschossig erscheinen. Der Ausbau von Kellergeschossen ist also nur bei eingeschossigen Häusern erlaubt. Die Stellung der Wohngebäude ist hinsichtlich der Firstrichtung überall verbindlich festgelegt. Baulinien auf den Talseiten erleichtern in erster Linie die Gebäudeentwässerung, während sie bergseitig zur Abrundung der Gesamtansicht beitragen.

Wegen der vorhandenen Längsböschungen wurden in den betreffenden bergseitig angeordneten Baugrundstücken nur Baugrenzen vorgesehen.

Ein 20000 Volt-Erdkabel, das im östlichen Geltungsbereich vorhanden ist, muß auf einer Länge von rd. 300 m in die geplante Verkehrsfläche verlegt werden.

Die geplante Bebauung und Straßenführung erlaubt eine Erweiterung des Baugebietes nach Süd-Westen.

### 5. Größe

Der gesamte Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von rd. 7,34 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	3,665 ha
Hotelbauplatz	0,235 "
Dorfgebiet	0,660 "
Verkehrsflächen ( einschl. Parkplatz)	2,060 "
Bachläufe	0,270 "
Fläche für Gemeinbedarf	0,170 "
Fläche für Landwirtschaft	0,280 "
Summe:	<u>7,340 ha</u>

Im Allgemeinen Wohngebiet werden bei 30 eingeschossig und 14 zweigeschossig bebaubaren Plätzen, im Hotel und im Dorfgebiet bei ca. 6 Anwesen für ca.

$$\begin{array}{r} 30 \cdot 5 = 150 \\ 14 \cdot 6 = 84 \\ 1 \cdot 20 = 20 \\ 6 \cdot 6 = \underline{36} \end{array}$$

290 Personen Platz geschaffen.

Die Wohndichte beträgt somit rd. 40 Einwohner pro Hektar. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beläuft sich auf etwa 700-800 qm, die kleinste auf rd. 500 qm und die Hotelbaufläche auf rd. 2350 qm.

6. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des östlichen Geltungsbereiches " Auf der Weide" geschieht durch den sogenannten Ortsberingweg ( Weidstraße) dessen Enden jeweils auf der Landesstraße 3338 münden. Durch zwei schmälere Stichstraßen ist dieser noch zusätzlich mit der Landesstraße verbunden. Die beiden letztgenannten Einmündungen auf die Landesstraße sind verkehrstechnisch ungünstig und nicht für den öffentlichen Durchgangsverkehr gedacht.

Im Gebiet " Auf der untersten Hintergasse" erfolgt zum einen die verkehrsmäßige Erschließung von der Landesstraße mit relativ günstiger und großzügiger Ausmündung, und zum anderen von den bestehenden Ortsstraßen.

7. Energieversorgung

Es ist geplant das Neubaugebiet an einigen Stellen an das bestehende Ortsnetz anzuschließen.

Weiterhin ist geplant das im jetzigen Baugebiet liegende 20 KV-Kabel soweit erforderlich in die Verkehrsflächen zu verlegen. Der Platz für eine Trafostation wurde südlich des Parkplatzes ausgewiesen.

8. Wasserversorgung

Die Gemeinde beabsichtigt in naher Zukunft den Bau eines neuen Hochbehälters nahe dem Friedhof, dessen Planung das Neubaugebiet berücksichtigt.

9. Entwässerung

Im Ort besteht eine Mischwasserkanalisation. Eine Kläranlage ist z.Zt. im Bau. Der geplante Mischwasserkanal des Neubaugebietes kann an die Ortskanalisation angeschlossen werden.

10. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Flurbereinigungsverfahren durch das Kulturamt Lauterbach.

11. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten betragen überschläglich für:

Wasserversorgung	55.000,- DM
Kanalisation	90.000,- DM
Straßenbau	200.000,- DM
Straßenbeleuchtung	8.000,- DM
Anteil Kabelumlegung	4.000,- DM
Umlegung u. Planung	43.000,- DM
	<hr/>
	400.000,- DM
	=====

Diese Beträge können durch Anliegerleistungen nach den Satzungen der Gemeinde wie folgt finanziert werden:

Anliegerbeiträge für Wasser und Kanal rd.	43.000,- DM
Hausanschlußkosten, voller Kostenersatz	25.000,- DM
Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Straßengelände 90% von 250.000 rd.	225.000,- DM
	<hr/>
	293.000,- DM
	=====

Der Restbetrag von 107.000,- DM muß von der Gemeinde aufgebracht werden.

Breungeshain, den 4. 3. 68 Nidda, den 4.3.68

*Mitzel*  
Der Bürgermeister



*Günther Buhle*  
BERATENDER INGENIEUR  
Der Bearbeiter  
6478 NIDDA  
BORSDORFER WEG 18  
TEL. 06043 - 2186