

GÜNTHER BUHLE

BERATENDER INGENIEUR

6478 NIDDA/HESSEN

NEUE STRASSE 5 · TEL. (06043) 982

Neue Anschrift:

Borsdorfer Weg 18

Tel. 06043 - 2186

Betr.: Gemeinde Breungeshain, Kreis Büdingen
Bebauungsplan Nr.:4 für das Wochenendhausgebiet
" Im Seifen II".

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 und 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

Für das vorliegende Wochenendhausgebiet "Im Seifen" wurde bereits 1963/64 der Bebauungsplan Nr.1 aufgestellt, und am 28. Juni 1965 vom Regierungspräsident in Darmstadt genehmigt. (Az. III/3b - 61d 04/01). Nach dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 17. Jan. 1968 sollte die Gebietsausweisung im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens vom Kulturamt Lauterbach durchgeführt werden. Aufgrund der Besitz- und örtlichen Verhältnisse wurden Änderungen notwendig, die nicht nach § 13 BBauG durchgeführt werden können, sondern eines Verfahrens nach § 11 bedürfen. Nach Abstimmung mit dem Kulturamt beschloß die Gemeindevertretung am 22.5.68 die Neuaufstellung des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes Nr.4 " Im Seifen II". Die Nachfrage nach Wochenendhäusern ist in letzter Zeit gewachsen, sodaß mehr Grundstücke gegenüber dem Bebauungsplan Nr.1 aus-

gewiesen wurden, ohne eine wesentliche Erweiterung des Geltungsbereiches vorzusehen.

Die Bebauungspläne Nr.2 "Auf der untersten Hintergasse- Auf der Weide" und Nr.3 "Am Lugweg" betreffen den Ortsrandbereich und sind zum Teil als Satzung beschlossen aber noch nicht genehmigt. Der seit dem 17.1.1958 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde ist völlig überholt und bedarf einer Neubearbeitung.

3. Lage des neuen Wochenendhausgebietes

Das Wochenendhausgebiet "Im Seifen" liegt 1,5-2,0 km südöstlich des Ortskernes, im "Naturpark Hoher Vogelsberg". Das Gebiet bietet sich einmal wegen seiner natürlichen Begrenzung, die von Hochwald und von der Landesstraße 3338 Breungeshain-Sichenhausen gebildet wird, und zum anderen wegen seines sehr geringen landwirtschaftlichen Nutzwertes (Hutweide und Gebüsch) als geeignet an. Der Bestand des Gebietes mit Gebüsch und die empfohlene Anpflanzung bodenständiger Bäume und Sträucher wird die Bebauung organisch in das Landschaftsbild eingliedern, zumal zu der das Gebiet tangierenden Landesstraße ein etwa 100 m breiter Grünstreifen (landwirtschaftliche Nutzfläche) die noch offene Seite schließt.

4. Vorgesehene Bebauung

Vorgesehen ist eine offene Bebauung mit Wochenendhäusern, wobei durch Festsetzungen wie max. Gebäudegröße, Farbe, Abstand u.ä. eine Eingliederung in das Landschaftsbild erreicht werden soll. Der Abstand der Gebäude vom Hochwald soll - hauptsächlich im Interesse der Gebäudeeigentümer - 30 m betragen, um Schäden durch Baumfall usw. zu vermeiden.

Die Firstrichtung wurde nicht verbindlich festgelegt, da bei der weitläufigen Bebauung keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes hervorgerufen wird. Der Baugrenzenabstand von mind. 10 m zu den Straßen soll die Bebauungsauflockerung unterstreichen.

5. Größe

Der gesamte Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von rd. 30,7 ha.

Davon entfallen auf:

Wochenendhausgebiet	19,8 ha
Verkehrsflächen	3,0 "
landwirtschaftliche Nutzfläche	7,7 "
Fläche f. Versorgungsanlagen	0,1 "
Bachlauf	0,1 "
Summe:	30,7 ha

Im Baugebiet sind 109 bebaubare Grundstücke für Wochenendhäuser vorgesehen, von denen bereits 36 bebaut sind.

6. Verkehrsmäßige Erschließung

Die Ringstraße mit 7,0 m Breite und die Waldstraße mit 9,0 m Breite, die auf die Landesstraße mündet, umschließen den Neubaugebietsbereich. Die Ringstraße wird durch je einen 8,0m und 5,0m breiten Weg mit beid- bzw. einseitiger Grabenführung mit der Landesstraße verbunden. Diese Wege dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr, dessen Zuführung von der Ringstraße aus erfolgt. Um weitere Einmündungen für den Anliegerverkehr in die Landesstraße zu vermeiden, ist geplant, diese beiden Wege an den Einmündungsstellen mit Holzbarrieren zu schließen.

Die Wiesen-, Weiher- und Querstraße mit Breiten von 6,50 m dienen der weiteren Grundstückserschließung.

Im Bereich der Wiesenstraße wurden Ausbuchtungen vorgenommen, die nach den natürlichen Gegebenheiten (Böschung, Hecken) zweckmäßig erschienen.

Im Süden mündet die Jagdstraße, die teils der Grundstückserschließung und teils dem landwirtschaftlichen Verkehr dient, auf die Landesstraße.

Die Abzweigungen der Wald- und der Jagdstraße von der Landesstraße sind durch Beschilderungen nur für Anlieger befahrbar zu kennzeichnen.

7. Energieversorgung

Eine zentrale Energieversorgung ist z.Zt. nicht vorgesehen, jedoch möglich. Die Grundstückseigentümer bzw. Antragssteller müßten die gesamte Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen übernehmen und diesbezüglich selbst mit dem ZOV in Verbindung treten.

8. Wasserversorgung

Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser ist nur durch Einrichtung von 2 Zapfstellen vorgesehen, deren Abläufe in Wegseitengräben münden. Für die Leitungstrasse wird in den entsprechenden Grundstücken ein Leitungsrecht ausgewiesen. Die Einrichtung von Hauswasserversorgungen durch direkten Anschluß an die öffentliche Wasserleitung oder durch Errichten privater Brunnenanlagen ist nicht erlaubt. Dieses Verbot bildet die Voraussetzung für das nach Ziffer 9 vorgesehene Entwässerungssystem.

Zur Löschwasserentnahme wird ein offener Teich von 100 cbm Fassungsvermögen eingerichtet, dessen Lage durch oberirdische Wasseraustritte bestimmt ist. Außerdem sollen alle Wochenendhäuser mit Feuerlöschern ausgestattet werden.

9. Entwässerung

Eine Kanalisation ist wegen des zu hohen Kostenauswandes nicht vorgesehen.

Die häuslichen Abwässer sind gemäß DIN 1986 Blatt 1 und 2 in eine geschlossene Grube nach § 20 Abs.1 der Durchführungsverordnung zur HBO vom 2.1.58 zu führen. Die Grube ist jeweils nach Bedarf rechtzeitig zu leeren. Eine Versickerung der häuslichen Abwässer innerhalb der Grundstücke ist unzulässig. Für Regenwasser wird freier Auslauf zugelassen.

10. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Flurbereinigungsverfahren durch das Kulturamt Lauterbach.

11. Kosten

Die Kosten für die Verwirklichung des Bebauungsplanes betragen überschläglich für:

Wasserversorgung	15.000,- DM
Löschteich	10.000,- "
Straßenbau einschl. Geländeerwerb (wasser- gebundene Decke)	240.000,- "
Umlegekosten usw.	<u>35.000,- "</u>
	300.000,- DM
	=====

Von diesen Kosten wird die Gemeinde Breungeshain einen noch festzusetzenden Anteil in der Form von Anliegerbeiträgen und Erschließungskosten von den Grundstückseigentümern erheben. Eine entsprechende Satzung ist in Vorbereitung.

Breungeshain, den 3.3.69

Nidda, den 3.3.1969

Mitzgall

Der Bürgermeister



Borne

Der Bearbeiter