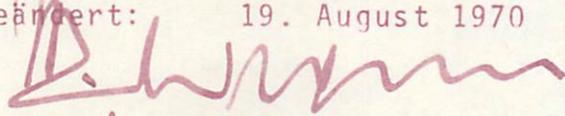


BEBAUUNGSPLAN NUMMER I
DER GEMEINDE ESCHENROD KREIS BÜDINGEN
FÜR DAS GEBIET "WAIDMÜHLER STRASSE"

B E G R Ü N D U N G

ENTWORFEN UND BEARBEITET

BÜRO H E WEGNER ARCHITEKT BDA
SCHOTTEN, DEN 30. JULI 1969
geändert: 19. August 1970



ESCHENROD, DEN 26. 8. 1970

DER GEMEINDEVORSTAND



INHALTSÜBERSICHT

Seite

1.	Vorbemerkung	1
2.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	2
3.	Städtebauliche Einordnung	2
4.	Erschließung	2
5.	Kostenschätzung	3

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Waidmühler Straße" bildet die rechtliche und baugestalterische Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich dieses Planes in Eschenrod.

Das Plangebiet ist gemäß § 4 der Benutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. 6. 1962 in der Fassung vom 26. 11. 1968 als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit zwingend I-geschossiger und maximal II-geschossiger Bebauung und offener Bauweise ausgewiesen.

Die Gemeinde Eschenrod liegt im Landschaftsschutzgebiet Naturpark "Hoher Vogelsberg" und ist eine überwiegend landwirtschaftlich orientierte Gemeinde. Die Entwicklung zur Arbeiter-Wohnsitzgemeinde hat jedoch in den letzten Jahren zugenommen. Außerdem besteht wegen der Nähe des Hoherodskopfes eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken von Interessenten aus dem Frankfurter Raum, auch für Wochenend- und Ferienhäuser. Da die bisher erschlossenen Baugebiete weitgehend gebaut sind, muß der durch vorgenannte Entwicklung entstandenen Nachfrage nach Baugelände durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes entsprochen werden.

Die Gemeinde Eschenrod besitzt keinen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung dieses Planes ist wegen des zu erwartenden Gemeindegemeinschaftszusammenschlusses mit der Stadt Schotten bis zu diesem Zeitpunkt zurückgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf Grund des § 8 Ziffer 2 des Bundesbaugesetzes vor Bearbeitung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, um eine geregelte Bebauung dieses Gebietes zu ermöglichen.

Das Baugebiet liegt an der ausgebauten Verbindungsstraße zwischen dem Dorfgebiet Eschenrod und dem Wohnplatz "Waidmühle". Die zwischen dem Baugebiet und dem Dorf durchführende Bundesstraße B 276 ist im Flurbereinigungsverfahren mit einer Unterführung versehen worden. Bereits früher sind an der "Waidmühler Straße" einige Häuser entstanden.

Im Flurbereinigungsverfahren sind an der "Waidmühler Straße" 53 Bauplätze eingemessen worden. Darüberhinaus werden 12 Bauplätze zusätzlich ausgewiesen.

2. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Durch die im Jahre 1969 abgeschlossene Flurbereinigung ist das gesamte Gebiet im Gemeindebesitz. Durch Teilungsmessung sind die einzelnen Baugrundstücke ausgewiesen worden. 3 größere Baugrundstücke werden zusätzlich unterteilt und ergeben 12 weitere Bauplätze.

3. Städtebauliche Einordnung

Die städtebauliche Einordnung ist vorbestimmt durch den Verlauf der vorhandenen Straße, der geplanten Entwässerungsleitung und den Verlauf des Geländes. Die Situation ergibt eine vom Ortskern abgesetzte, bandartige, selbständige Anordnung und Gruppierung der Gebäude.

Durch Staffelung der Baulinien wird die Gruppierung mit sinnvollen räumlichen Beziehungen der Gebäude zueinander erstrebt. Zur Vermeidung des Bandcharakters wird die Bildung von 6 aufeinander folgenden Gruppen vorgesehen, welche durch eine Staffelung der Baulinien optische Erweiterungen des Straßenraumes bilden.

4. Erschließung

1. Straßenplanung

Die vorhandene und ausgebaute Verbindungsstraße von Eschenrod zum Ortsteil "Waidmühle" ist durch eine Unterführung der Bundesstraße B 276 ergänzt worden. Ein direkter Anschluß von der Bundesstraße bleibt bestehen.

2. Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Die für den Ortsteil "Waidmühle" in und an der "Waidmühler Straße" vorhandenen Wasserversorgungsanlage ist auf ihre für die Versorgung des Baugebietes ausreichende Dimensionierung überprüft und verstärkt worden.

Für die Elt. Stromversorgung ist der Neubau einer Transformatorstation erforderlich, das entsprechende Grundstück ist im Plan ausgewiesen. Die 20 KV-Leitung wird außerhalb des Baugebietes neu verlegt und im Baugebiet verkabelt.

5. Schätzung der Erschließungskosten

Nachfolgend werden die Erschließungskosten für das Baugebiet nach derzeitigen Preisen überschläglich ermittelt:

1. Straßenbau (Ergänzungen)	ca. 40.000,00 DM
2. Wasserversorgung	vorhanden
3. Entwässerung mit Anschluß an die Ortskanalisation	90.000,00 DM
4. Straßenbeleuchtung	18.000,00 DM
5. Planung 220,-- DM/ha	4.000,00 DM
	<hr/>
	152.000,00 DM =====

Von diesen Kosten wird ein noch festzusetzender Anteil als Anliegerbeiträge an die Gemeinde zurückerstattet (BNVO § 10).