

BEBAUUNGSPLAN
DER GEMEINDE RAINROD FÜR DAS BAUGEBIET
" AN DER WEISSBACH "

Auf Grund der §§ 2, 8, 9 und 10 des BBG vom 23.6.60 (BGBl. I. S. 341) und des § 1 der 2. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 20.6.61 (GVBl. S. 86) und der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1.7.60 (GVBl. S. 103) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rainrod am ~~20.8.65~~ ^{20.8.65} folgenden Bebauungsplan für das Gebiet "an der Weissbach" beschlossen:

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

Zum Bebauungsplan gehören, ausser den nachfolgenden Vorschriften, folgende Pläne:

- Plan 1 Bebauungsplan M. 1 : 1000
- Plan 2 Strassenlängsprofil Weissbachstrasse
- Plan 3 Strassenlängsprofil Läunsbachtrasse
- Plan 4 Strassenlängsprofil Alter Weg
- Plan 5 Querprofile

§ 2

Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Plan 1 durch eine starke strichpunktirte Linie gekennzeichnet. Die Begrenzungslinie ist in der Zeichenerklärung dargestellt.

§ 3

Art und Mass der baulichen Nutzung

- (1) Das Gesamtbaugebiet mit Ausnahme der Gewerbeflächen, der Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen gilt als allgemeines Wohngebiet (WA). Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen.
- (2) Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise.
- (3) Die Geschesszahlen sind im Plan 1 (Bebauungsplan) festgelegt.
- (4) Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

§ 4

Mindestgrundstücksgrösse

Die Mindestgrundstücksgrösse der einzelnen Grundstücke beträgt 600 qm.

§ 5

Stellung der Vordergebäude

Die Firstrichtung des Daches der Vordergebäude ist im Plan 1 (Bebauungsplan) eingetragen und für die Ausführung verbindlich.

§ 6

Hinter- und Nebengebäude

(1) Hinter- und Nebengebäude dürfen nur ein Vollgeschoss erhalten. Ihre Traufhöhe darf die des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Als grösste Traufhöhe werden 3,0 m, gemessen von Oberkante Gelände bis Unterkante Traufe, festgelegt, wobei für die Bemessung der strassenseitige Geländecerschnitt am Gebäude als Ausgangshöhe anzunehmen ist.

(2) Hinter- und Nebengebäude dürfen eine gesamte bebaut Fläche von 50 qm nicht überschreiten. Dabei wird die grösste Breite des Nebengebäudes mit 5,75 m und die geringste Breite mit 3,0 m festgelegt.

Die grösste Länge des Nebengebäudes entlang der Grundstücksgrenze soll 8,70 m nicht überschreiten. Hinterwengebäude sind unzulässig.

(3) Hinter- und Nebengebäude dürfen nicht früher als das Hauptgebäude errichtet werden.

§ 7

Vorschriften für die Baugestaltung

(1) Die Dächer aller Gebäude sind grundsätzlich als Satteldächer auszubilden, soweit die Häuser mit der Traufe parallel zur Strasse stehen, kann die Ausführung eines Walmdaches im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

(2) Die Dachneigung wird für die zwingend zweigeschossige Bebauung mit 27° alter Teilung zwingend festgesetzt.

Für die Bebauung mit höchstens 2 Vollgeschossen wird die Dachneigung mit höchstens 30° alter Teilung festgesetzt.

Für die zwingend festgesetzte eingeschossige Bebauung wird die Dachneigung mit höchstens 50° alter Teilung festgesetzt.

(3) Dachausbauten (Dachgauben) dürfen nur in eingeschossigen Gebäuden angeordnet werden und in ihrer Länge nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen. Sie dürfen das Hauptgesims nicht unterbrechen. Die Höhe ihrer vorderen Ansichtsflächen, gemessen von Oberkante Dachhaut am Gaubenfuss bis Unterkante Traufe an der Gaube darf das Mass von 1,25 m nicht überschreiten. Ihre vorderen und seitlichen Flächen sind in einem dunklen, dem Ton der Dachfläche angepassten Farbten, zu halten.

(4) Die Gebäude dürfen keinen Kniestock (Trepel) erhalten.

(5) Die Dacheindeckung aller Gebäude muss in einem dunklen Farbten gehalten werden. Eineckungen aus Asbestzementplatten müssen engobiert oder dunkel gestrichen sein. Blecheindeckungen auf Wohngebäuden und Nebengebäuden sind nicht zulässig.

(6) Der Sockel, der sichtbar an der Strassenseite der Gebäude ist, wird für die zwingend eingeschossige, höchstens zweigeschossige und zwingend zweigeschossige Bebauung, gemessen von Oberkante Gelände Baulinie bis Oberkante Erdgeschossfussboden mit 1,0 m festgelegt.

§ 8

Einfriedigungen

Die Strasseneinfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m von Oberkante fertigem Bürgersteig gemessen nicht überschreiten. Sie sind als durchsichtige Zäune aus Holz oder Metall auf niedrigem, bis 40 cm hohem massivem Sockel über Oberkante Gelände, auszuführen, massive Zwischenpfiler sind nur an den Ecken und Toren oder Türen zulässig. Alle Einfriedigungen sind ohne Absätze dem Strassengefälle anzupassen. Holzwerk ist in braunen Farbönen zu halten. Seitliche Grundstückseinfriedigungen dürfen das Strassenbild nicht beeinträchtigen. An Strasseneinschnitten sind Stützmauern in der statisch erforderlichen Stärke anzuvordnen.

§ 9

Vorgärten

Die nicht bebaubaren Flächen zwischen Vordergebäude und der Strassenbegrenzungslinie sind als Vorgärten anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen im Bereich der Vorgärten nicht angelegt werden. Stellplätze für Kraftfahrzeuge können nur hinter den Baulinien liegen.

§ 10

Ausnahmen:

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 6, 7 und 8 des Bebauungsplanes zulassen, wenn dadurch die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte Einheitlichkeit des Gesamtbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 11

Befreiungen

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde Befreiung erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

§ 12

Aufhebung widersprechender Vorschriften

Die diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weiterteltender städtebaulicher Pläne nach früherem Recht werden hiermit aufgehoben.

§ 13

Inkrafttreten

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

Bearbeitet:

ARCHITEKT VFA KURT STRAUB
NIDDA SCHILLERSTRASSE 22a

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Gemeinde Rainrod/Kreis Büdingen
für das Baugebiet "an der Weißbach"

Die Gemeinde Rainrod besitzt Bauleitpläne älteren Rechtes, die jedoch nicht mehr dem § 173 BBG genügen. In diesen ist ein kleiner Teil im Bereich der Weißbach schon als Baugebiet ausgewiesen. Eine Bebauung der Grundstücke wurde durch die Flurbereinigung und damit verbundene Änderung der Besitzverhältnisse aufgehalten. Der vorhandene Generalbepbauungsplan soll durch einen neuen Flächennutzungsplan, der in Kürze aufgestellt wird, ersetzt werden.

Andere bereits ausgewiesene Baugebiete wurden inzwischen in der Gemeinde Rainrod bebaut und die Gemeinde Rainrod sah sich veranlassen, in Anbetracht des raschen Wachstums der Gemeinde neue Bauflächen zu erschließen. Mit Abschluß des Flurbereinigungsverfahrens hatte die Gemeinde Rainrod die Möglichkeit, im Anschluß an die vorhandene Bebauung in östlicher Richtung den größten Teil der Flächen in der Weißbach zu erwerben. Da diese mäßig nach Süden geneigte Flächen günstig zum Ortskern liegen und sich leicht erschließen lassen, beschloß die Gemeinde Rainrod, im Bereich des Flurstückes "An der Weißbach" ein neues Baugebiet auszuweisen.

In den Bebauungsplan wurden noch angrenzende Privatgrundstücke mit einbezogen und gleichzeitig eine Ordnung der Randbebauung und Abrundung der Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen angestrebt. Die ausgewiesenen Bauflächen gruppieren sich um das Dorfgemeinschaftshaus mit Kinderspielplatz und öffentlichen Grünflächen.

Die ausgewiesenen Bauflächen sind leicht zu erschließen, die Versorgungs- und Abwasserleitungen sind ohne Schwierigkeiten dem Gesamtsystem anzugliedern. Die Erschließung der ausgewiesenen Baugebiete erfolgt einmal über die Mühlstrasse und über die Eichelsächser Strasse. Die Leunsbachstrasse wurde bereits in dem abgelaufenen Flurbereinigungsverfahren ausgewiesen und teilweise befestigt und mit Schwarzdecke versehen. Auch im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses sind die Strassenflächen bereits vorhanden und ausgebaut, sodaß dort nur lediglich eine Verbesserung der Strassenverhältnisse und Einmündungen angestrebt wurde. Das gleiche gilt für die Bebauung entlang der Landstrasse II. O. nach Eichelsachsen oder Eichelsächser Strasse.

Vom Planer wurde versucht, die neu anzulegenden Straßen kreuzungsfrei in die bereits bestehenden Wege und Strassen einmünden zu lassen. Das System der Erschließungsstrassen wurde so angelegt, daß sie nach dem Dorfgemeinschaftshaus zu verlaufen, das als gegebener Mittelpunkt anzusehen ist.

Der Ausbau der Strassen und die Herstellung der Versorgungsleitungen erfolgt durch die Gemeinde Rainrod in ortsüblicher Weise. Sie sollen sofort in Angriff genommen werden.

Der in nordöstlicher Richtung an das vorgesehene Baugebiet angrenzende Steinbruch ist seit über einem Jahr ungenutzt und wird nicht mehr ausgebeutet. Der dort gefundene Basalt ist in seiner Beschaffenheit kein besonderes Material, so daß der Abbau nicht mehr lohnenswert ist. Der Betrieb wurde in den letzten Jahren mehrmals wegen Unrentabilität von den verschiedensten Besitzern aufgegeben. Vor der Steinbruchwand liegt nach dem Baugebiet zu eine Abbaualde, die relativ hoch ist. Bei Sprengungen flach abfliegende Steine können also nicht nach dem Baugebiet fliegen, sondern nur steil aufgehende Steine, die weniger gefährlich sind.

Die bereits vorhandene Bebauung liegt so nah an dem Steinbruch, daß nach den Unfallverhütungsvorschriften die jeweiligen Besitzer gezwungen sind, Sprengungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Unmittelbar neben dem Steinbruch ist ein Schreinereibetrieb mit 11 Beschäftigten, zu dem in dem vergangenen Jahr ein Wohnhaus errichtet wurde, das nur ca. 80 m vom Steinbruch entfernt liegt. Die in den letzten Jahren durchgeführte Bebauung der Mühlstraße geht bis 200 mtr. an den Steinbruch heran.

Es ist beabsichtigt, die Bebauung schrittweise zum Steinbruch freizugeben, evtl. unter dem Vorbehalt, daß an die Behörden keine Ansprüche gestellt werden, falls durch den späteren Betrieb des Steinbruches Schäden entstehen. Gleichzeitig soll nach den Unfallverhütungsvorschriften von den zukünftigen Bauherren ein Revers verlangt werden, daß die Bauherren bei Sprengungen im Haus bleiben. Bei der Einhaltung übermäßiger Sicherheitsabstände würde ein Teil des Baugebietes nicht mehr bebaubar sein und dadurch der Gemeinde Rainrod erheblicher Schaden entstehen. In Anbetracht der Unergiebigkeit des Steinbruches und seiner zu erwartenden Stilllegung sollte der vorgesehenen Wohnbebauung im Bereich des Steinbruches und innerhalb einer vorgesehenen Sicherheitszone der Vorzug gegeben werden.

Der Ausbau der Strassen und die Herstellung der Versorgungsleitungen erfolgt durch die Gemeinde Rainrod in ortsüblicher Weise.

Das Baugebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Hoher Vogelsberg". Es soll als allgemeines Wohngebiet mit offener bis zu zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen werden. Die Einzelfestsetzungen sind im Bebauungsplan, Plan I, festgelegt. Die Geschosßzahl ist entsprechend der wechselnden Neigung des hängigen Geländes so gestaffelt, daß nach der Talseite nicht mehr als zwei Vollgeschosse mit einem mäßigen Sockel entstehen können.

Da das Baugebiet sich überwiegend in der Hand der Gemeinde befindet, kann die Einteilung durch einfache Vermessung erfolgen. Ein Umlegungsverfahren scheint nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan sieht die Schaffung von 70 Bauplätzen vor. Im nördlichen Bereich des Baugebietes sind zwei Gewerbeflächen ausgewiesen, die bereits im Besitz von zwei Fuhrunternehmern sind und auf diesen Grundstücken zum Teil Baustoffe lagern oder Lastkraftwagen untergestellt werden.

Die an der Eichelsächser Strasse, Landstrasse II. O. Nr. 205 ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche ist zwischenzeitlich mit einem Dorfgemeinschaftshaus bebaut, das Einrichtungen im Programm der Hess. Landesregierung zur Sozialen Aufrüstung des Dorfes enthält. Gleichzeitig wurde dabei ein Kinderspielplatz angelegt.

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche soll später als Erholungsgebiet Verwendung finden.

Die Baureifmachung und Erschließung des neuen Baugebietes wird etwa folgende Kosten verursachen:

Planung und Bauleitung	9.000, -- DM
Vermessung	4.000, -- DM
Straßenland	28.000, -- DM
Ausbau der Straßen und Wege	320.000, -- DM
Kanalisation	160.000, -- DM
Wasserversorgung	80.000, -- DM
Straßenbeleuchtung	25.000, -- DM

insgesamt	626.000, -- DM
	=====

Hiervon können als Erschließungskosten von den Anliegern zurückgefordert werden:

50 % = 308.000, -- DM

Bearbeiter:
Nidda, den 24. Febr. 1965

ARCHITEKT VFA KURT STRAUB
NIDDA SCHILLERSTRASSE 22 a

K. Straub

Aufgestellt:

Gemäss Beschluß der Gemeindevertretung vom 12. März 1965.

GEMEINDE
RAINROD
KREIS BÜDINGEN
DER BÜRGERMEISTER
Straub

Nach Abstimmung mit den Bauplanungen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit vom 15.3.1965 bis zum 15.4.1965. 9.7.1965 bis zum 14.3.65.

GEMEINDE
RAINROD
KREIS BÜDINGEN
DER BÜRGERMEISTER
Straub

Als Satzung beschlossen von der Gemeindevertretung am

20.3.1965
DER BÜRGERMEISTER
Straub

GEMEINDE
RAINROD
KREIS BÜDINGEN