B e b a u u n g s p l a n

der Gemeinde Eckartshausen (Kreis Büdingen)
für das Gebiet "Am Göttenberg".

Aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), des § 1 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 20.6.1961 (GVBl. S. 86) und der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1.7.1960 (GVBl. S. 103) hat die Gemeinde Eckartshausen am folgenden Bebauungsplan für das Gebiet "Am Göttenberg" beschlossen:

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Zum Bebauungsplan gehören außer den nachfolgenden Vorschriften folgende Pläne:

Plan A (Bebauungsplan 1 : 1000)
Plan B (Längenprofil der Lohbergstraße und der Göttenbergstraße)
Plan C (Koordinaten der Längenprofile)

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Gewann "Obig dem Göttenberg" innerhalb der öffentlichen Wege Fl. 1 Nr. 486, 492, 489, 484, Fl. 21 Nr. 9 Fl. 9 Nr. 155, Fl. 1 Nr. 482, 481, 480, des Grabens Nr. 510 und der Grundstücke Fl. 1 Nr. 316, 312, 303, 301, Fl. 21 Nr. 2,3, Fl. 1 Nr. 271, 248 5/10 und 245/1; er ist im Plan A durch eine farbige gestrichelte Linie gekennzeichnet.

§ 3 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Das gesamte Baugebiet, mit Ausnahme des Grundstücks für die geplante Trafostation und des Vogelschutzgebietes gilt als Allgemeines Wohngebiet.

(2) Für das Gebiet oberhalb (östlich und nordöstlich) der Lohrbergstraße und des Grauensteinweges gilt die offene Bauweise mit einem Vollgeschoß.

(3) Für das Gebiet unterhalb (südwestlich und westlich) der Lohrbergstraße und des Grauensteinweges und an der Göttenbergstraße gilt die offene Bauweise mit 2 Vollgeschossen; auf der Südwestseite der Lohrbergstraße können auch eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß, ggfl. mit Kniestock, zugelassen werden.

(4) Die Grundflächenziffer beträgt 0,4; die Geschoßflächenziffer zu (2) 0,4 und zu (3) 0,8.

(5) Hinter- und Nebengebäude sind, außer Kleingaragen, nicht zulässig.

(6) Im Gebiet der zweigeschossigen Bauweise nach Absatz (3) sind eingeschossige Hinter- und Nebengebäude zulässig; ihre Grundfläche darf nicht größer als 75 qm sein.

(7) Die Traufhöhe von Hinter- und Nebengebäuden darf die des Wohngebäudes auf dem gleichen Grundstück nicht überschreiten.

(8) Hinterwohngebäude sind unzulässig.

(9) Die Einrichtung selbständiger Wohnungen im Kellergeschoß ist unzulässig. Wenn die natürliche Hanglage des Geländes es gestattet, können im Sockelgeschoß einzelne Aufenthaltsräume im Rahmen des § 57 Abs. 1 der Hess. Bauordnung eingerichtet werden.

§ 4 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550 qm.

§ 5 Stellung der Vordergebäude

(1) Die Vordergebäude sind grundsätzlich an der Baulinie zu errichten.

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

(3) Die Firstrichtung der Nebengebäude soll der der Vordergebäude entsprechen.

§ 6 Vorschriften für die Baugestaltung

(1) Die Dächer aller Gebäude sind grundsätzlich als Satteldächer auszubilden. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung nicht mehr als 35 % alter Teilung betragen.

(2) Für kleinere Nebengebäude, deren Traufhöhe 3,0 m nicht überschreitet, kann die Ausführung eines Flachdaches oder flachgeneigten Pultdaches zugelassen werden, wenn dadurch keine erhebliche Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes eintritt.

(3) Dachaufbauten (Dachgaupen) dürfen in der Länge nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge umfassen; sie dürfen das Hauptgesims nicht unterbrechen. Ihre vorderen und seitlichen Sichtflächen sind in einem dunklen, der Dachfläche angepaßten Farbton zu halten.

(4) Die Höhe eines etwaigen Kniestockes (Drempels) darf ab Oberkante Fußschwelle gemessen 1,0 m nicht überschreiten. Zweigeschossige Gebäude sowie die eingeschossigen Gebäude oberhalb des [illegible] und der [illegible] dürfen keinen Kniestock erhalten.

(5) Die Dacheindeckung aller Gebäude muß in einem dunklen Farbton gehalten werden. Eindeckungen aus Asbestzementplatten müssen engobiert oder dunkel [illegible]

§ 7 Einfriedigungen

(1) Die Straßeneinfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht übersteigen. Sie sind als Jäger- oder Lattenzaun auszuführen; massive Zwischenpfeiler, außer an den Ekken und Toren oder Türen, sind unzulässig. Das Holzwerk ist in braunen Farbtönen zu halten. Seitliche Grundstückseinfriedigungen dürfen das Straßenbild nicht beeinträchtigen; sie dürfen keine hellen Betonpfosten erhalten.

(2) Die am Wald liegenden Grundstücke sollen gegen diesen 1,20 m hohe Drahtzäune erhalten; auch hier sind helle Betonpfosten unzulässig.

§ 8 Vorgärten

Die nicht bebaubaren Flächen zwischen den Vordergebäuden und der Straßenbegrenzungslinie sind als Vorgärten anzulegen und zu unterhalten.

§ 9 Ausnahmen

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 5, 6 und 7 zulassen, wenn dadurch die Einheitlichkeit des Gesamtbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 10

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

Eckartshausen, den

Die Gemeindevertretung:

Begründung

zum Bebauungsplan der Gemeinde Eckartshausen für das Baugebiet "Am Göttenberg".

Die Gemeinde Eckartshausen besitzt einen als Flächennutzungsplan weit ergehenden Generalbebauungs- und Baugebietsplan gemäß §§ 4 und 5 des Gesetzes über den Aufbau der Städte und Dörfer des Landes Hessen vom 25.10.1948, in dem das Gebiet "Am Göttenberg" nicht als Baugebiet ausgewiesen ist. Die bereits fertiggestellte und vom Kreistag beschlossene Neubearbeitung der übergeordneten Bauleitpläne nach dem Aufbaugesetz ist nicht mehr rechtzeitig vor dem Inkrafttreten des ersten Teiles des Bundesbaugesetzes rechtswirksam gewerden. Hierin ist das Gebiet "Am Göttenberg" als Baugebiet ausgewiesen. Da die Neubearbeitung eines Flächennutzungsplanes nach dem Bundesbaugesetz zu lange dauert, die übrigen Baugebiete jetzt völlig bebaut sind, und die Erschließung des Baugebietes "Am Göttenberg" erfolgen soll, muß der Bebauungsplan vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll der Baureifmachung dieses Geländes dienen und die Grundlage für eine Baulandumlegung bilden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überwiegend durch bestehende öffentliche Wege, im übrigen durch Parzellengrenzen begrenzt.

Das Baugebiet soll dem Wohnbedürfnis der Einwohner dienen und ist deshalb als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem neben den zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Verkaufsstellen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes eingerichtet werden können.

Der Flächeninhalt der Grundstücke beträgt 550 - 700 qm und entspricht damit der für ländliche Einfamilienwohnhäuser üblichen Größe.

Die angesetzte Grundflächenziffer von 0,4 entspricht den Bestimmungen des Entwurfes zur Benutzungsordnung. Die Bebauung ist hinsichtlich der Geschoßzahl so abgestuft, daß die obere Häuserreihe des nach Südwesten fallenden Geländes eingeschossig, die mittlere 1 bis 2-geschossig und die untere 2-geschossig gebaut werden soll.

Die Gebäude sollen grundsätzlich an der Baulinie beiderseits der Lohbergstraße, Göttenbergstraße und des Grausensteinweges errichtet werden. Um ein einheitliches Straßenbild zu erreichen, ist die Hauptrichtung des Daches (Traufe bezw. Giebel parallel zur Straße) im Bebauungsplan festgelegt.

Auch Dachform, -färbe und Art der Dachausbauten sind in gewissen Grenzen einheitlich geregelt. Das gleiche gilt für die Straßeneinfriedigungen. Um jedoch nach Möglichkeit individuelle Wünsche der einzelnen Bauherrn berücksichtigen zu können, ist der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit gegeben worden, im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von diesen Bestimmungen über die Baugestaltung zuzulassen, soweit dadurch keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes des Baugebietes eintritt.

Außer den Wohngrundstücken ist noch ein Grundstück zur Errichtung einer Trafostation, die zur Versorgung dieses Gebietes notwendig wird, vorgesehen.

Außerdem soll außer dem bereits von der Gemeinde als Vogelschutzgebiet angelegten Grundstück Nr. 300 ein weiteres oberhalb der Straße "B" angelegt werden. Das Gelände hierfür befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt, soweit nicht vorhandene Wege benutzt werden, durch zwei 8,0 bezw. 6,5 m breite Straßen, die sich weitgehend den Höhenlinien anpassen und von der Gemeinde in ortsüblicher Weise ausgebaut werden. Die Wasserversorgung und Kanalisation für die Baugrundstücke wird durch die Gemeinde durch Herstellung der an das vorhandene Leitungsnetz anzuschließenden Hauptleitungen in den Straßen gewährleistet.

Die der Gemeinde für die Erschließung dieses Baugebietes entstehenden Kosten werden überschläglich wie folgt ermittelt:

Kosten für den Erwerb des Straßenlandes (Flächenbeitrag der Anlieger)	=	-,-- DM
Kosten für die Planung und Umlegung	=	35.000,-- DM
Kosten für den Ausbau der Straßen	=	60.000,-- DM
Kosten für die Kanalisation	=	64.000,-- DM
Kosten für die Wasserleitung	=	10.000,-- DM
Kosten für die Straßenbeleuchtung	=	17.000,-- DM
Gesamterschließungskosten	=	186.000,-- DM
Erschließungsbetrag der Anlieger (30 % der Gesamterschließungskosten	=	55.800,-- DM
Von der Gemeinde zu tragende Kosten	=	130.200,-- DM

Aufgestellt:
Büdingen, den 9. Mai 1962
Kreisbauamt
In Auftrag

(Weiß)
Kreisoberbaurat

Anerkannt:
Schartshausen, den 1962

Bürgermeister.