

Der Gemeindevorstand  
27. JUL. 1934  
BUCHSCHLAG

GEMEINDE BUCHSCHLAG  
BEBAUUNGSPLAN  
"IM NEUEN BREITENSEE"  
BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ZIFF. 6 BBauG

ARCHITECTEN HÄRTER

REG. BAUM. BDA A. HÄRTER

DIPL. ING. W. HÄRTER

DIPL. ING. H. HÄRTER

**Architekten Reg. Baum. BDA A. Härter**  
**Dipl. Ing. W. Härter**  
**Dipl. Ing. H. Härter**  
**6 Frankfurt (Main), Feuerbachstr. 29 T 727475**

**Betr.: Gemeinde Buchschlag - Landkreis Offenbach**  
**hier: Bebauungsplan für das Gelände "Im neuen Breitensee"**  
**Begründung gemäß § 9, Ziffer 6 des BBAuG**

### 1. Allgemein

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Generalbebauungsplan und dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (gemäß § 8, Ziffer 2 BBAuG) entwickelt. Das Gelände ist dort entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke als "Sonderbaugebiet Villen", heute nach Form und Gesetz "reines Wohngebiet WR", ausgewiesen. (Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962).

### 2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Gelände erstreckt sich nördlich des Karl-Duchmann-Weges in einer mittleren Tiefe von ca. 320 m bis an das Waldgebiet und wird dort von einem auf der Gemarkung Sprendlingen liegenden Weg (Sprendlinger-Gehspitze) begrenzt.

Westlich wird das Gelände teilweise von bebauten Grundstücken zwischen Sudetenweg und Breitenseeweg weiterhin vom Breitenseeweg und schließlich von der Gemarkungsgrenze Sprendlingen begrenzt. Östlich des Geländes erstreckt sich dichter Mischwald. Die Ostwest-Ausdehnung beträgt ca. 350 m.

Im westlich-angrenzenden Mischwald, Flur 2, der Gemarkung Buchschlag soll ein weiteres Gelände aufgeschlossen werden. Das im Bebauungsplan erfaßte Gebiet wird straßenmäßig vom Rudolf-binding-Weg und Breitenseeweg erschlossen. Der Karl-Duchmann-Weg soll den Anschluß an das noch zu erschließende Gelände westlich des Gebietes "Im neuen Breitensee" herstellen. Die Anschlußmöglichkeit des Kanals liegt ebenfalls in dem noch zu erschließenden Gelände. Eine Anschlußmöglichkeit zu einem noch zu erschließenden Gebiet in der Gemarkung Sprendlingen wird an der nördlichen Grenze des neuen Breitensees offengehalten. Wasseranschlußmöglichkeit ist im Breitenseeweg und dessen Verlängerung bereits vorhanden. Der vorhandene Anschluß an der Nordgrenze des Gebietes wird ebenfalls offengehalten.

Teilweise aufgehoben und durch andere Straßenführung ersetzt, werden die Verlängerung des Rudolf-binding-Weges und des Sudetenweges. Die Breite des Karl-Duchmann-Weges wird nach Norden auf insgesamt 10 m vergrößert und eine Offenhaltung in den Wiesenweg vorgesehen.

Das vom Bebauungsplan umschlossene Gebiet hat die Größe von ca. 9,1 ha. Das Gelände befindet sich bis auf die Parzellen- Nr. 93 und 96 in Händen der Frankfurter Aufbau AG. Von diesem Gelände fallen ca. 1,7 ha - 18,7 % an Verkehrs- und Versorgungsflächen.

### 3. Nutzung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Ausnahme einiger auf den schon parzellierten Grundstücken stehenden Obstbäume ist das Gesamtgebiet unbewaldet und unbewachsenes Brachland. Die geplante Nutzung als reines Wohngebiet entspricht in Sinn und Inhalt dem Sonderbaugesamt Villen der Bauleitpläne einschließlich erster Änderung der Gemeinde Buchschlag vom 11.3.1959 bzw. 3.2.1961 mit der Einschränkung, daß in diesem Gebiet nur Wohngebäude nach dem angegebenen Maß der Ausnutzung möglich sind.

### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich das Gesamtgelände mit Ausnahme der vorgenannten Parzellen in Händen der Frankfurter Aufbau AG befindet, erübrigt sich eine öffentliche Umlegung. Die Einteilung erfolgt durch Veränderungsnachweis einschl. notwendiger Grenzregulierungen und Flächenausgleich mit den Parzellen 95 und 96.

Ausgewiesene Grundstücke besitzen eine Größe von ca. 600 qm bis ca. 1100 qm. Eine weitere Unterteilung der ausgewiesenen Grundstücke ist nicht zulässig.

### 5. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan und die Bausatzung der Gemeinde Buchschlag einschließlich erster Änderung vom 11.3.1959 bis 3.2.1961 regeln die Bebauung in dem räumlichen Geltungsbereich. Offene Bauweise ist bindend vorgeschrieben. Die Grundflächenzahl 0,2 bietet die Gewähr für eine lockere Bebauung. Die Geschoßflächenzahl ist gleichzeitig die doppelte Grundflächenzahl, daher in der Plandarstellung nicht angegeben. Die vorgeschriebene Geschoßzahl ist auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Flachdach bzw. Satteldach bis 30° (alte Teilung) Neigung machen einen Dachausbau unmöglich. Geschoßzahl, sowie die Gebäude-, Trauf- und Sockelhöhe sind im Textteil des Planes für die einzelnen Baugruppen erläutert.

Einfriedigungen sind entsprechend der Bausatzung der Gemeinde Buchschlag vorgesehen, mit Ausnahme der im Bebauungsplan eingeschobig bezeichneten Gebiete. In diesen Baugebieten ist die Höhe der Einfriedigung mit einem Meter begrenzt. Einfriedigungsmauern über 0,30 m dürfen die festgesetzten Baulinien oder Baugrenzen straßenwärts nicht überschreiten.

Garagen oder überdachte Einstellplätze als Einzelbaukörper sind nur in Grenzbebauung zulässig. Diese müssen in einem Abstand von 5 m von der Straßengrenze stehen. Mit Einverständnis des Nachbarn und der Gemeinde dürfen Doppelgaragen auch hintereinander vorgesehen werden.

#### 6. Überschlägige Ermittlung der entstehenden Kosten

Die Erschließungskosten (Straßenherstellung einschließlich der Gehsteige, Kanal- und Wasserrohranschlüsse bis zur Grundstücksgrenze der Bauparzellen. Kosten der zu erwartenden Versorgungs-Anlagen, Straßenbeleuchtung und Transformatorenstationen usw.) werden auf rd. 2 Millionen DM geschätzt.

Sämtliche Satzungsbestimmungen sind in Zeichnungs- bzw. Textform aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

aufgestellt: 22. Juli 1964

*Herbert Kötter*  
Architekt Kötter

beschlossen:

Buchschat, am 12. Juni 1964  
nach vorangegangener Offenlegung und in Verbindung mit dem Bebauungsplan als Satzung

genehmigt:

gemäß § 11 BBauG.

Bürgermeister *v.*

*H. G. Kötter*  
Beigeordneter

(Stempel)

