

Bebauungsplan (Nr. 7)

der Gemeinde Echzell O.T. Bisses

für das Gebiet: „Am Rotkopf“

Maßstab 1: 1000

Es wird beschließt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis der Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 3. März 1972
 Oberbürgermeister

Beauftragter:
 Ingenieurbüro
 Hermann KLEIN
 Berat. Ingenieur Büro
 6471 Nieder Mockstadt
 Nr. 213.1972
 8. Feb. 1973
 Unterschrift

Aufstellung gemäß § 45 des Baugesetzbuches
 der Gemeindevertretung
 8. Feb. 1973
 Gemeindevorstand

Nach Abstimmung mit den Bauern
 haben die Nachbargemeinden
 auf Beteiligung der Träger
 öffentlicher Reizege offen-
 gelegt in der Zeit
 vom 24. Juli bis 25. Aug. 1973
 Gemeindevorstand

Als Sitzung beschloß sich die
 Gemeindevertretung
 am 10. September 1973
 Gemeindevorstand

Genehmigungsvermerk des Regierungs-
 präsidenten
 Mit Ausnahme der
 rot umrandeten Fläche
 genehmigt
 mit Vfg. vom 2. Okt. 1974
 Az. V/3-61 d 04/01
 Dmptel, den 2. Okt. 1974
 Der Regierungspräsident
 im Auftr.

Die genehmigte Bebauungsplanung ist in der Zeit
 vom 20. Jan. 1975 bis 24. Feb. 1975
 im Rathaus, Echzell
 öffentlich ausgestellt.
 Der Plan ist damit
 rechtsverbindlich
 24. Feb. 1975
 Gemeindevorstand

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7
 der Gemeinde ECHZELL O. T. BISSES
 für das Gebiet: „Am Rotkopf“

Erforderliches Bodenordnungsverfahren
 Baulandumlegung nach § 45 B. Bau. G.
 Alle diesem Bodenordnungsverfahren widersprechenden Festsetzungen weitersehnender Bauernpläne werden hiermit aufgehoben.
Rechtsgrundlagen:
 §§ 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 des Bundesbaugesetzes v. 23. 6. 60 (B. B. G. I. S. 34)
 § 1, 2 des Zweiten Durchführungsverordnungs zum Bundesbaugesetz v. 20. 6. 61 (D. V. 31. S. 36)
 §§ 1, 2, 16, 20, 22 u. 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 22. 11. 68 (B. B. G. I. S. 137)

Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	Mindestgröße d. Grundstücke
		Stärke der Fassade	Stärke der Fassade	Stärke der Fassade		
Allgemeines Wohngebiet	WA-O I-04	1	0,4	0,4	offen	500m ²
Allgemeines Wohngebiet	WA-O II-04	bis 2	0,4	0,7	offen	600m ²

Legende: Weitere Planzeichen: siehe Fl. 30, Verordnung vom 19.1.1965 (B. B. G. I. Seite 21)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Bauweise
 Abgrenzung unterschiedlicher Grundstücksverteilung (Liniengrenze)
 Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen
 Öffentliche Parkflächen

Landwirtschaftliche Nutzfläche
 Versorgungsfläche-Umformerstation
 vorh. Gebäude
 gepl. Gebäude mit verbindlicher Firstrichtung und gepl. Garage
 Hauptabwasserleitung
 20 KV-Erdkabel



WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Vorschriften für die Baugestaltung

1.1 Die Dächer aller Gebäude können als Sattel-, Walm- oder Flachdächer ausgebildet werden. Die Dachneigung bei zweigeschossigen Gebäuden soll max. 30° betragen.

1.2 Zum Abstellen von Kraftfahrzeugen werden nur eingeschossige Garagen innerhalb der zur Bebauung freigegebenen Grundstücksfläche zugelassen. Die Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei Nord-Süd-Strassen sind sie an der nördlichen, bei Ost-West-Strassen an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmen von dieser Regelung für Eckgrundstücke sind zulässig.

2. Einfriedigungen

Die Strassenneinfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m von Oberkante fertigen Bürgersteig gemessen, nicht überschreiten. Sie sind als durchsichtige Zäune aus Holz oder Metall, auf niedrigem, bis 30 cm hohem massiven Sockel auszuführen. Massive Zwischenpfeiler sind nur an Ecken und Toren zulässig. Alle Einfriedigungen sind ohne Absätze dem Strassenprofil anzupassen. Holzwerk ist in braunen Farbönen zu halten. Seitliche Grundstücksneinfriedigungen dürfen das Strassenbild nicht beeinträchtigen und nicht höher als 1,50 m sein.

3. Vorarbeiten

Die nicht bebauten Flächen zwischen Vordergebäuden und Strassenbegrenzungslinie sind als Vorgärten anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung mit Ziersträuchern ist erwünscht. Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur hinter der Baugrenze liegen.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Echzell O. T. Bisses für das Gebiet: „Am Rotkopf“

Nachdem das Baugebiet „Am Freulen“ bereits erschlossen ist, steht der Gemeinde Echzell zur Zeit kein weiteres Baugebiet zur Verfügung. Die Gemeindevertretung beschloß daher in ihrer Sitzung am 8. Februar 1973 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet „Am Rotkopf“.

Im Zuge der gemeindlichen Zusammenschlüsse bereitet die Großgemeinde Echzell zur Zeit die Aufstellung eines gemeinsamen Flächenutzungsplanes vor. Hierfür ist das geplante Baugebiet „Am Rotkopf“ im Gemarkungsbereich des Ortsteiles Bisses zur Ausweisung vorgesehen.

Das neue Baugebiet „Am Rotkopf“ schließt sich in nordöstlicher Richtung direkt an das seitherige Neubaugebiet „Am Freulen“ an. Im nördlichen Bereich grenzt es in voller Breite an den Ortsteil Bisses.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Kreisstraße Nr. 183, Echzell - Anschluß B 455 und zwar mit einer Anschlußstelle „Am Freulen“ und einer zweiten südlich des Ortsteiles Bisses.

Das gesamte Baugebiet wird an der westlichen und südlichen Seite von der Kreisstraße Nr. 183 begrenzt. Durch die vorhandenen Begrenzungen bzw. Anschlüsse ist eine organische und geschlossene Entwicklung des Baugebietes „Am Rotkopf“ gegeben.

Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 7 soll der Baureifmachung des Gebietes „Am Rotkopf“ dienen und die Grundlage für eine Baulandumlegung gemäß § 45 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 bilden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die bauliche Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung angesetzt, die zweigeschossige Bauweise gilt als obere Grenze der baulichen Ausnutzbarkeit.

Es ist vorgesehen, die Strassenzüge entlang der Kreisstraße Nr. 183 eingeschossig, bzw. hiervon abgewendet bis zweigeschossig zu bebauen. Die Gebäude können auch mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, soweit dieser Dachgeschoßausbau den Festlegungen der Hessischen Bauordnung nicht zuwiderläuft.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt:

- in dem Gebiet der eingeschossigen Bauweise 500 m²
- in dem Gebiet der zweigeschossigen Bauweise 600 m²

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Mischsystem geplant, wie es auch in den angrenzenden Ortsteilen bereits durchgeführt wurde.

Die Wasserversorgung für die einzelnen Baugrundstücke ist bei Anschluß an das bereits vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde gewährleistet. Baureife Ergänzungsentwürfe nach § 44 HWG für die vorgenannten Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen werden vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen aufgestellt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Rotkopf“ können insgesamt 73 Häuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, dies entspricht etwa:

- 73 x 1,35 = 99 Wohnungen x 3,5 Einwohner
- Ist 347 Einwohner.

Für die Erschließung des Baugebietes „Am Rotkopf“ werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1. Kosten für Erwerb des Strassenlandes	40.000,— DM
2. Kosten für Planung und Umlage	30.000,— DM
3. Kosten für Wasserversorgung	120.000,— DM
4. Kosten für Abwasseranlagen	330.000,— DM
5. Kosten für den Ausbau der Strassen	400.000,— DM
6. Kosten für Strassenbeleuchtung	40.000,— DM
Gesamtbaukosten:	960.000,— DM

Die Gemeindevorstellung für die Erschließungskosten sieht vor, daß 90 % der betragsmäßigen Erschließungskosten in Höhe von 864.000,— DM auf die Anlieger umgelegt werden sollen.

Die Erschließung des gesamten Baugebietes „Am Rotkopf“ soll in zwei Bauabschnitten vorgenommen werden, wobei als zweites Bauabschnitt der nördliche Teil des Baugebietes mit 24 Bauplätzen vorgesehen ist.

aufgestellt: 3. März 1972
 Nord-Mockst, den 21. März 1972

anerkannt:
 Echzell, den 21. März 1972

Der Planfertiger: *[Signature]*
 WEITERER BUNDESDIREKTOR

Gemarkung Echzell