Bebauungsplan Nr. 9
der Gemeinde Echzell
Ortsteil Bisses
für das Gebiet: „Westlich der Niddaer Strasse"
Maßstab 1: 1000

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt:
Büdingen, den 29. Okt. 1975
Katasteramt
Obervermessungrat

Bearbeitet: Ingenieurbüro für Bauwesen Hermann KLEIN, Berat. Ingenieur BWK, 6364 Florstadt 5
Florstadt 5 den 30. Okt. 1975
Unterschrift

Aufgestellt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung / Stadtverordnetenversammlung vom 15. Sept. 1975
L.S. Vorsteher der Gemeindevertretung / Stadtverordnetenvorsteher

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt in der Zeit von 15. Dez. 1975 bis 16. Jan. 1976
L.S. Der Bürgermeister

Als Satzung beschlossen von der Gemeindevertretung / Stadtverordnetenversammlung am 22. März 1976
L.S. Vorsteher der Gemeindevertretung / Stadtverordnetenvorsteher

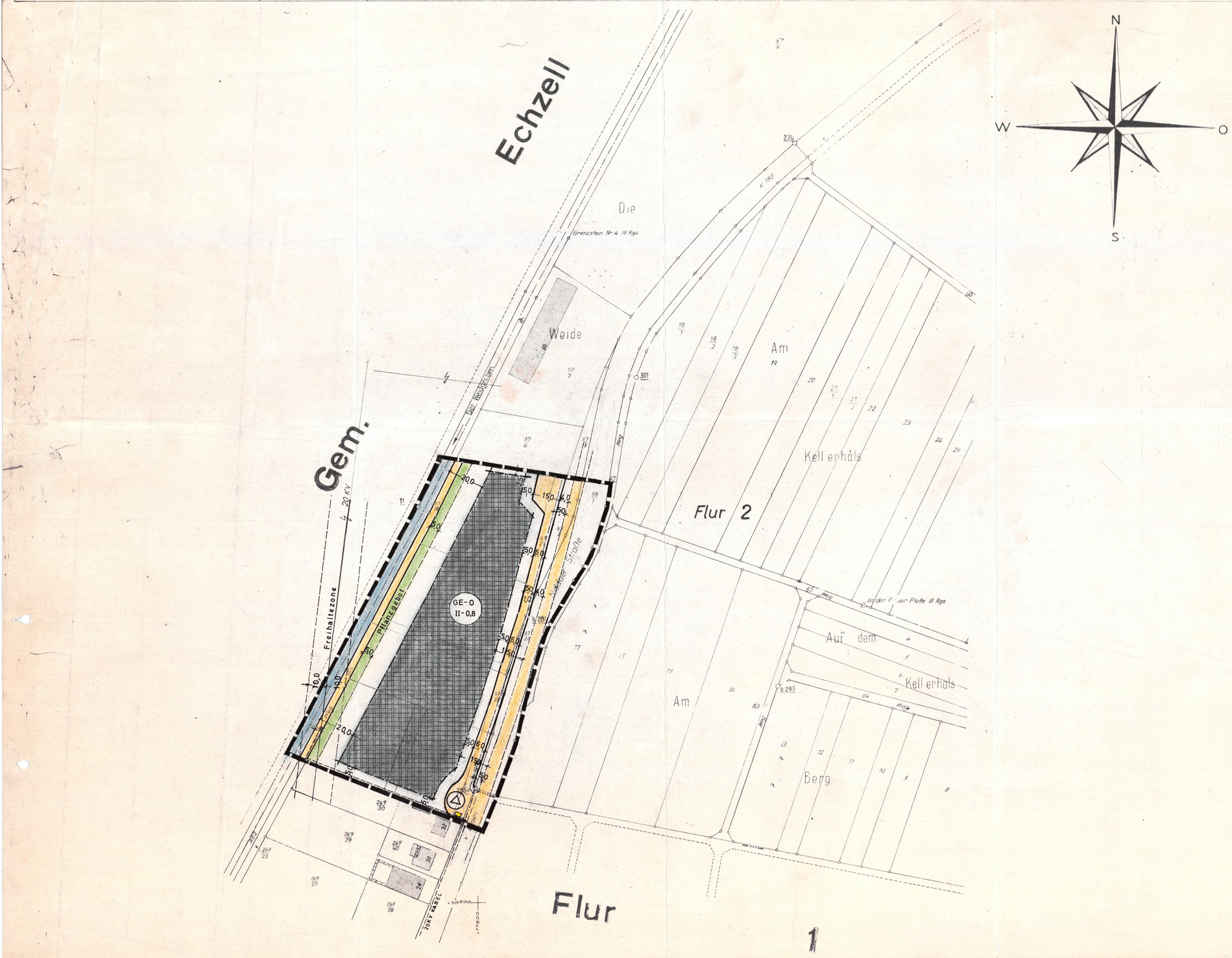
Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:
Genehmigt mit Vfg. vom 28. April 1976, Az. V/3 -61 d 04/01, Darmstadt, den 28. April 1976
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß §12 BBauG u. § 5 Abs. 4 HGO i. V. m. § 5 der Hauptsatzung der Gemeinde Echzell vom 24.05.76 der Zeit von 24.05.76 bis 24.06.76 öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort u. Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am ..... (bei Bekanntmachung durch Aushang: ..... bis .....) bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 24.05.76 rechtsverbindlich geworden.

Bodenordnungsverfahren	Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	Mindestgröße d. Grundstücke
Baulandumlegung nach § 45 B. Bau G.	Gewerbegebiet	GE-O II-0,8	bis 2	0,8	1,6		offen	1500 m²
Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.								
Rechtsgrundlagen: §§ 2 & 6-12 des Bundesbaugesetzes v. 23. 6. 60 (B.G.Bl. I S. 341) § 1, der zweiten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz v. 20. 6. 61 (G.V.Bl. S. 96). der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. 11. 68 (B.G.Bl. I S 1237)								

Legende: Weitere Planzeichen: siehe Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (B.G.Bl. I Seite 21).

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Vorgesehene Grundstücksteilung (unverbindlich)
- Flurgrenze
- Verkehrsflächen:
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Umformerstation, Versorgungsfläche
- Pflanzgebot entlang des Weidgraben Breite 5,0 m



BEBAUUNGSPLAN Nr. 9

DER GEMEINDE ECHZELL WETTERAUKREIS

FÜR DAS GEBIET: "WESTLICH DER NIDDAER STRASSE"

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Vorschriften für die Baugestaltung

Die Dächer aller Gebäude im Gewerbegebiet sind als Sattel-, Walm- oder Flachdächer auszubilden. Die Dachneigung der zweigeschossigen Gebäude soll max. 30° betragen. Bei eingeschossigen Gebäuden beträgt die max. Dachneigung 48°. Trempel bei eingeschossigen Gebäuden sind bis 1,0 m Höhe zulässig, jedoch nur bei Dachneigung von max. 30°.

2. Einfriedigungen

Die Strasseneinfriedigungen sind als durchsichtige Zäune aus Metall oder Holz auszuführen. Alle Einfriedigungen sind ohne Absätze dem Strassengefälle anzupassen.

3. Nichtstörende Gewerbebetriebe

Im Hinblick auf die südlich angrenzende Wohnbebauung (Mischgebiet) wird festgesetzt, daß nur nicht störende Gewerbebetriebe in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 angesiedelt werden dürfen. Die rechtliche Grundlage hierfür bildet der § 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG in Verbindung mit § 5 Abs. 4 BauNVO.

4. Pflanzgebot

Im Bereich der nicht überbaubaren Fläche zum Weidgraben wird eine ca. 5 m breite, geschlossene Strauchbepflanzung mit Bäumen (Silberweiden und Pappeln) festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Echzell,

für das Gebiet: " Westlich der Niddaer Strasse"

In dem Flächennutzungsplan 2. Änderung der Gemeinde Echzell ist das geplante Gewerbegebiet in seiner ganzen Größe im O. T. Bisses ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung beschloß daher in ihrer Sitzung vom 15. Sept. 1975 die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes Nr. 9 " Westlich der Niddaer Strasse" in der Gemarkung Bisses.

Die Lage des geplanten Gewerbegebietes ist nördlich angrenzend an die Ortslage Bisses, westlich der Kreisstrasse Nr. 183 nach Grund-Schwalheim gelegen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt gleichfalls über die angrenzende Kreisstrasse Nr. 183 (Niddaer Strasse).

Das geplante Gewerbegebiet soll vorwiegend zur Erweiterung und Ansiedlung der örtlichen Gewerbebetriebe dienen, es hat eine Größe von rd. 1,60 ha welche in 4 Baugrundstücke aufgeteilt wurde.

Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 9 soll der Baureifmachung des Geländes " Westlich der Niddaer Strasse " dienen und die Grundlage für eine Umlegung gemäß § 45 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 bilden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die bauliche Nutzung wie folgt ausgewiesen:

für das Gewerbegebiet

mit einer bis zu zweigeschossigen Bauweise
sowie einer Grundflächenzahl von 0,8
und einer Geschoßflächenzahl von 1,6.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt:

für das Gewerbegebiet: 1500 m².

Die Wasserversorgung für das geplante Gewerbegebiet ist gesichert bei Anschluß an das vorhandene örtliche Versorgungsnetz.

Die Entwässerung im Mischsystem über das örtliche Kanalsystem ist gegeben. Baureife Ergänzungsentwürfe für diese Anlagen nach § 44 H W G werden vor Baubeginn aufgestellt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 9 " Westlich der Niddaer Strasse " werden insgesamt 1,6 ha Gewerbegebiet erschlossen; hiermit ist die Möglichkeit gegeben 4 Gewerbebetriebe der verschiedensten Größenordnung anzusiedeln.

Für die Erschließung des gesamten Gewerbegebietes " Westlich der Niddaer Strasse" werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1. Kosten für den Erwerb des Strassengeländes	3.000,— DM
2. Kosten für Planung und Umlegung	5.000,— DM
3. Kosten für Wasserversorgung	5.000,— DM
4. Kosten für Abwasseranlagen	15.000,— DM
5. Kosten für den Ausbau der Strassen	60.000,— DM
6. Kosten für Strassenbeleuchtung	7.000,— DM
Gesamtbaukosten:	95.000,— DM

Aufgestellt:
Florstadt 5, den 30. Oktober 1975
Ingenieurbüro für Bauwesen Hermann KLEIN, Berat. Ingenieur BWK, 6364 Florstadt 5
(Der Planfertiger)

Anerkannt:
Echzell, den 30. Oktober 1975
(Der Bürgermeister)