

# Bebauungsplan (Nr. 2)

## der Gemeinde ECHZELL für das Gebiet: Am Preulen

Maßstab 1:1000

Die Überstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt:

Bearbeitet: Ingenieurbüro Hermann KLEIN, Berat. Ingenieur BWK, 6479 Nieder Mockstadt/Büdingen

Aufgestellt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung: Stadtratsbesitzung vom 3. Mai 1967

Nach Abstimmung mit den Bau- und Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Stadtratsbesitzung vom 2.11.1967 bis 4.12.1967

Genehmigt mit Vfg. vom 22. FEB. 1968, Az. III/8 d. 61 d. 04/01, Darmstadt, den 22. FEB. 1968

Der Regierungspräsident: Ministerpräsident von Hessen

Genehmigt vom 1.4.68 bis 3.5.68 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 15. März 1968 bekanntgemacht worden. Der Plan ist damit rechtsverbindlich.

Echzell, den 4. Mai 1968

Reg. Verm. Anl. (Liegenschaftskatasteramt)

Unterschrift: K. Klein

Der Bürgermeister: M. Müller

Der Regierungspräsident: M. Müller

### Erforderliches Bodenordnungsverfahren

#### Baulandumlegung nach § 45 B. Bau. G.

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne insbesondere die des Bebauungsplanes „Hinter dem Preulen“ rechtskräftig seit dem 30.6.1964 werden hiermit aufgehoben.

**Rechtsgrundlagen:**  
 §§ 1, 2, 8-12 des Bundesbaugesetzes v. 29.6.60 (B.G.B.I. I S. 34)  
 § 1, der zweiten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz v. 20.6.61 (G.V.B.I. S. 86)  
 §§ 1 u. 4, 12, 16-20, 22 u. 23 der Bauordnungsverordnung v. 26.6.62 (B.G.B.I. I S. 429)

Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	Mindestgröße d. Grundstücke
		Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl/Baumassenzahl		
Allgemeines Wohngebiet	WA-O I-04	1	0,4	0,4	offen	420 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	WA-O II-03	bis 2	0,3	0,6	offen	600 m <sup>2</sup>

**Legende:** Weitere Planzeichen: siehe Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (B.G.B.I. I Seite 21)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baulinie

Baugrenze

Vorgesehene Grundstückseinteilung (unverändert)

Flurgrenze

Verkehrsflächen:

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkflächen

öffentliche Grünflächen

Hauptabwasserleitung

Hauptwasserleitung

Landwirtschaftliche Nutzfläche

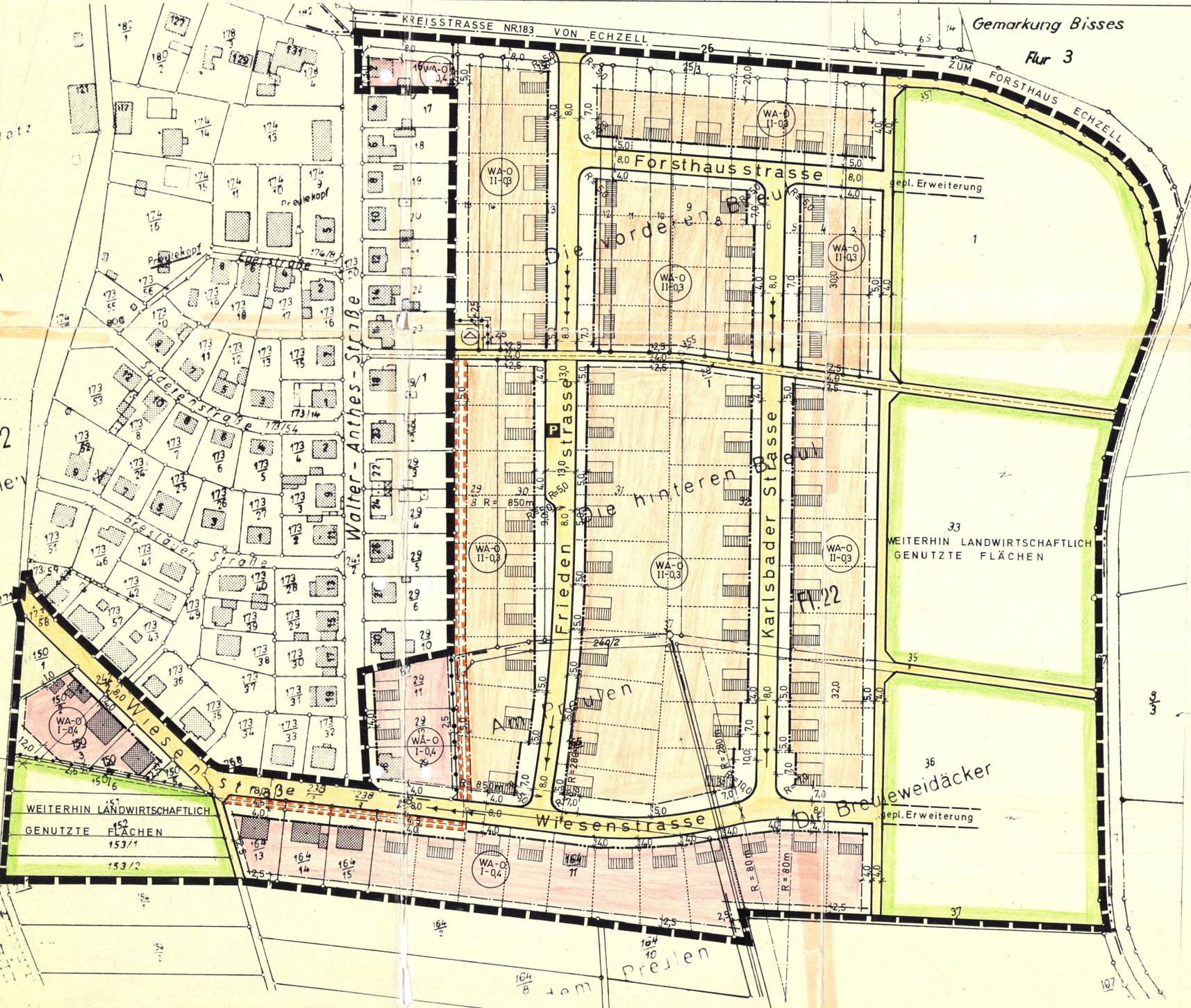
vorhandene Gebäude

geplante Gebäude (traufseitig)

geplante Gebäude (giebelseitig)

Umformerstation, Versorgungsfläche

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 2**  
 der Gemeinde Echzell (Landkreis Büdingen)  
 für das Gebiet: "Am Preulen"

**WEITERE FESTSETZUNGEN**

- Stellung der Vordergebäude**  
 Die Firstrichtung des Daches der Vordergebäude ist im Bebauungsplan eingetragen und für die Ausführung verbindlich.
- Vorschriften für die Baugestaltung**
  - Die Dächer aller Gebäude sind grundsätzlich als Satteldächer auszubilden. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung nicht mehr als 30 Grad alter Teilung sein. Bei eingeschossigen Gebäuden beträgt die Dachneigung max. 48 Grad.
  - Nebengebäude kann die Ausführung eines flachgeneigten Pultdaches oder Flachdaches zugelassen werden, wenn dadurch keine erhebliche Beeinträchtigung des Straßen- oder Ortsbildes entsteht.
  - Dachaufbauten (Dachgauben) 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.
  - Die Dachendeckung aller Gebäude muß in einem dunklen Farbton gehalten werden. Eindeckungen und Asbestzementplatten müssen engober oder dunkel gestrichen sein.
  - Die Höhe der senkrechten Außenwände an der Traufseite im Dachgeschoss darf bis Oberkante Fußschwelle gemessen, 1,0 m nicht überschreiten. Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen dürfen keine senkrechten Außenwände an der Traufseite im Dachgeschoss erhalten.
- Einfriedigungen**  
 Die Strasseneinfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m von Oberkante fertigen Mauerwerk gemessen, nicht überschreiten. Sie sind als durchsichtige Zaune aus Holz oder Metall auf niedriger, bis 50 cm hohen massiven Sockel auszuführen. Massive Zwischenpfeiler sind nur an "Eckstein" Toren zulässig. Alle Einfriedigungen sind ohne Abstände dem Strassenrande anzupassen. Holzwerk ist in braunen Farbton zu halten. Zeitliche Grundstückseinfriedigungen dürfen das Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- Vorgärten**  
 Die nicht bebauten Flächen zwischen Vordergebäuden und Strassenbegrenzungslinie sind als Vorgärten anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung mit Ziersträuchern ist erwünscht. Die Vorgärten der Baugrundstücke südlich der Wiesenstrasse, welche mit einem Leitungsrecht belastet sind, dürfen nicht mit größeren Strüchern und Blumen bepflanzt werden.
- Annahmen**  
 Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde, wenn dadurch die Einheitlichkeit des Gesamtbildes nicht beeinträchtigt wird, als Ausnahme von den Bestimmungen der Lfdnr. 2.1 zulassen, daß die Dachneigung weniger als 30 Grad beträgt.
- Trappentreten**  
 Der Bebauungsplan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung und des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich.

zum Bebauungsplan der Gemeinde Echzell (Landkreis Büdingen) für das Gebiet: "Am Preulen"

Nachdem das Baugebiet "Westlich der Hauptstrasse" bereits erschlossen ist, steht der Gemeinde Echzell zur Zeit kein weiteres Baugebiet zur Verfügung. Die Gemeindevertretung beschloß daher in ihrer Sitzung am 3. Mai 1967 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet "Am Preulen".

Für dieses geplante Baugebiet besteht zur Zeit kein gültiger Flächenutzungsplan. Im Hinblick auf die rege Bautätigkeit in der Gemeinde, soll nach § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vor Neuaufstellung und Überarbeitung des Flächenutzungsplanes, der Bebauungsplan Nr. 2 bearbeitet werden.

Das vorgesehene Baugebiet "Am Preulen" schließt sich in südöstlicher Richtung flächenmäßig direkt an den bereits bebauten Ortsteil "Preulen" an. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von dem bebauten Ortsteil her über die Wiesenstrasse, während im nördlichen Teil des neuen Baugebietes ein Anschluss an die Kreisstrasse Nr. 183 vorgesehen ist. Das gesamte Baugebiet wird an der nördlichen und östlichen Seite durch die Kreisstrasse Nr. 183 begrenzt. Durch diese vorhandenen Begrenzungen bzw. Anschlüsse ist eine organische und geschlossene Entwicklung des Ortsteiles "Preulen" gegeben.

Das neue Baugebiet mit seiner flachen Südwesthanglage bietet unter Berücksichtigung aller örtlichen Gegebenheiten zur Zeit die günstigsten Voraussetzungen zur Neuerschließung.

Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 2 soll der Baureifmachung des Gebietes "Am Preulen" dienen und die Grundlage für eine Baulandumlegung gemäß § 45 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 bilden.

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die bauliche Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, d.h. die Südseite der Wiesenstraße, sowie ein Teil der Ostseite der Walter-Anthes-Straße sind mit eingeschossiger offener Bauweise, mit einer Grundflächenzahl von 0,4, sowie einer Geschosflächenzahl von 0,4 festgelegt. Die beidseitige Bebauung der Frieden- und Karlsruherstraße, sowie die einseitige Bebauung der Forsthausstrasse ist als allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu zweigeschossigen offenen Bauweise, mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschosflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

Die Mindestgrundstücksgröße in dem Gebiet WA - I - 0 der eingeschossigen Bauweise beträgt 420 qm, in dem Gebiet WA - II - 0 ist dieselbe mit 600 qm festgelegt.

Als Ausnahme ist die Möglichkeit gegeben, wenn die Einheitlichkeit des Gesamtbildes nicht beeinträchtigt wird, daß die Dachneigung weniger als 30 Grad beträgt.

Die Stellung der Gebäude ist der Hängigkeit des Geländes angepaßt, so daß die Hanglage weitgehend die Firstrichtung der Gebäude bestimmt. Damit soll erreicht werden, daß von allen Seiten des teilweise von weither einsehbares Geländes, ein guter Gesamteindruck gewahrt wird.

Um ein einheitliches Strassenbild zu erreichen, ist die Hauptrichtung des Daches (Traufe bzw. Giebel) zur Strasse im Bebauungsplan festgelegt. Auch Dachform, Farbe und Art der Dachaufbauten sind in gewissen Grenzen einheitlich geregelt. Das gleiche gilt für die Straßeneinfriedigungen.

Durch das Baugebiet verläuft eine Hauptwasserleitung des Wasserverbandes Ortgruppe "E" in ost-westlicher Richtung im Zuge eines Wirtschaftsweges. Weiterhin in Gemeindegrenze verläuft eine Hauptwasserleitung, die weiterhin in Gemeindegrenze verläuft und als Gehweg ausgebaut. Zwischen der Wiesenstrasse und vorgenanntem Wirtschaftsweg verläuft diese Hauptwasserleitung in hinteren Teil der Baugrundstücke; als nicht bebaubare Freifläche ist eine Breite von 5 m an der Stirnseite der Grundstücke vorgesehen. Mit den Grundstückseigentümern, welche in vorgenanntem Bereich liegen, ist seitens der Gemeinde ein Zugangerecht und grundbuchamtliche Wahrung ihrer Rechte in bezug auf die Hauptwasserleitung zu vereinbaren.

Die Hauptwasserleitung führt weiterhin durch Baugrundstücke entlang der Wiesenstrasse; hier wurde als nicht bebaubare Freifläche eine Breite von 4,50 m an der Strassenseite der Grundstücke vorgesehen. Diese Fläche ist gleichfalls wie vor erwähnt, mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Erweiterung des Baugebietes "Am Preulen" im Bereich der süd-östlich gelegenen, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen, ist in einem späteren Baubestand vorgesehen.

In dem Generalentwässerungsplan der Gemeinde Echzell ist das neue Baugebiet mit seinem größten Teil als generelles Baugebiet mit einbezogen.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung für die einzelnen Baugrundstücke ist bei Anschluss an das bereits vorhandene Wasserversorgungs- bzw. Kanalsystem der Gemeinde gewährleistet. Baureife Ergänzungsentwürfe nach § 44 HWG für diese Anlagen werden erforderlichenfalls aufgestellt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Preulen" können insgesamt 74 Häuser in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, dies entspricht etwa 95 Wohnungen mit rd. 330 Einwohnern.

Für die Erschließung des Baugebietes "Am Preulen" werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1. Kosten für den Erwerb des Strassenlandes	11.000,-- DM
2. Kosten für Planung und Umliegung	23.000,-- DM
3. Kosten für Wasserversorgung	60.000,-- DM
4. Kosten für Abwasseranlagen	130.000,-- DM
5. Kosten für den Ausbau der Strassen	210.000,-- DM
6. Kosten für den Ausbau der Grünflächen	6.000,-- DM
7. Kosten für Strassenbeleuchtung	30.000,-- DM
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>470.000,-- DM</b>

Die Gemeindegliederung für die Erschließungskosten sieht vor, daß 50 % der Erschließungskosten auf die Anlieger umgelegt werden sollen, restliche 50 % von der Gemeinde getragen werden.