

Bebauungsplan (Nr. 3) der Gemeinde ECHZELL für das Gebiet: Vor dem Mitteltor

Maßstab 1:1000

Die Überstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt:

Büdingen, den 19. Juni 1967

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

Aufgestellt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung: 7. Juli 1967

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festgestellt in der Zeit von 2.11.1967 bis 4.12.1967

Als Sitzung beschlossen von der Gemeindevertretung: am 15. Dez. 1967

Genehmigt mit Vfg. vom 22. FEB. 1968, Az. III.3 a-61 d 04/01 Darmstadt, den 22. FEB. 1968

Der genehmigte Bebauungsplan wird in der Zeit vom 24.3.68 bis 26.4.68 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 8. März 1968 bekanntgemacht worden. Der Plan ist damit rechtsverbindlich.

Echzell, den 27. April 1968

Verwaltungsvorstand: [Signature]

Der Bürgermeister: [Signature]

Erfordentliches Bodenordnungsverfahren
Baulandumlegung nach § 45 B. Bau.G.

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben, insbesondere die des Fluchtlinien- u. Bebauungsplanes „Westlich der Hauptstraße“

Rechtsgrundlagen:
 §§ 1, 2, 8-12 des Bundesbaugesetzes v. 23. 6. 60 (B.G.B.I. I S. 34)
 § 1, der zweiten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz v. 20. 6. 61 (B.V.B.I. S. 86)
 §§ 1, 4 u. 6 12, 16-20, 22 u. 23 der Baunutzungsverordnung 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	Geschoßflächenzahl		
Allgemeines Wohngebiet	WA-O II-03	bis 2	0,3	0,6	offen	550 m ²
Mischgebiet	MI-O II-0,4	bis 2	0,4	0,7	offen	450 m ²

Legende: Weitere Planzeichen: siehe Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (B.G.B.I. 1 Seite 21)

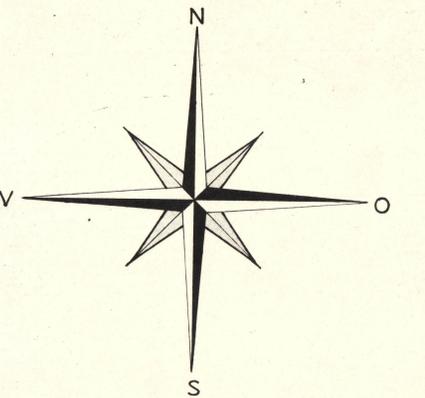
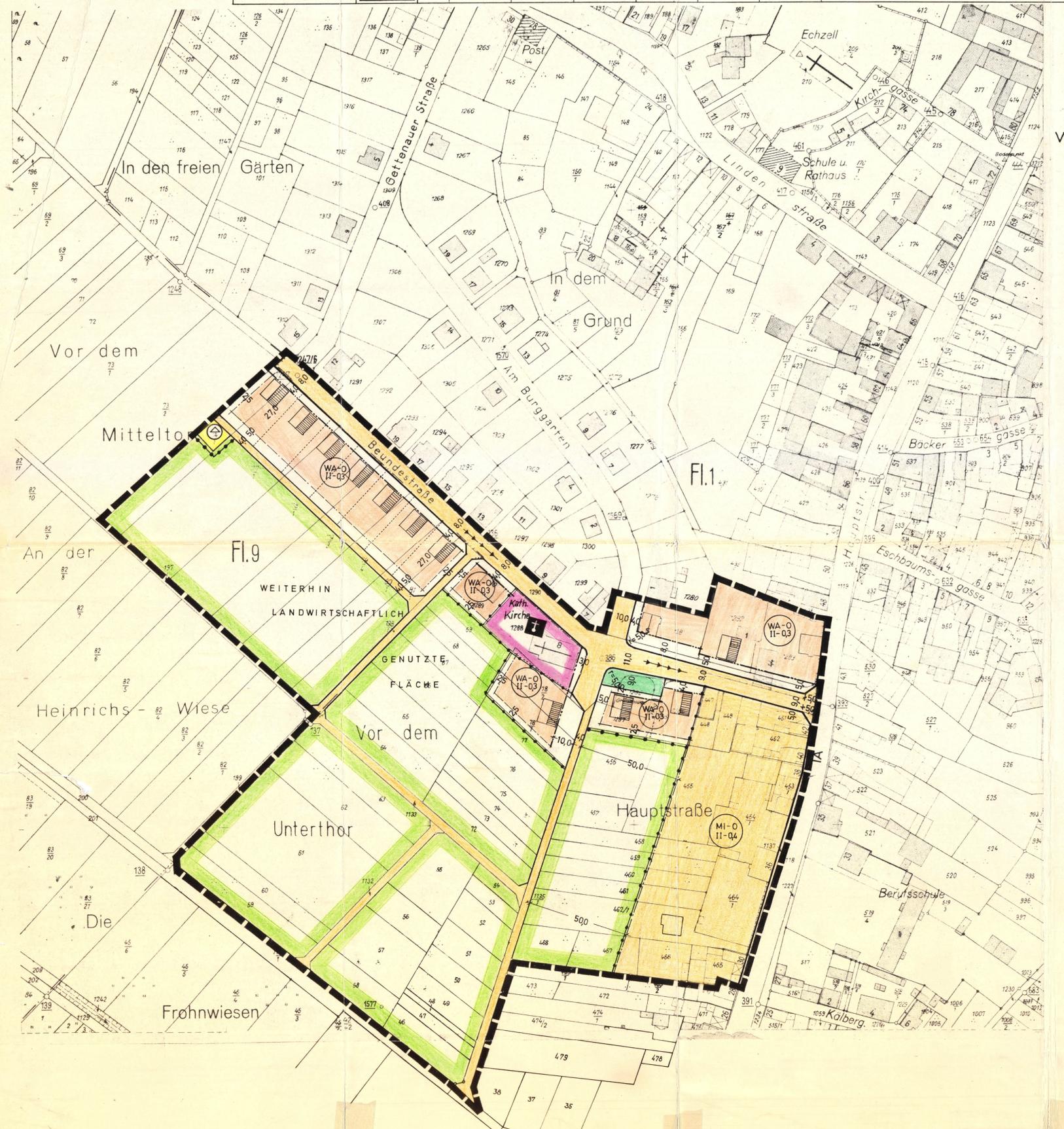
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baulinie
 Baugrenze
 Vorgesehene Grundstückeinteilung

Verkehrsflächen:
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Grünfläche
 Landwirtschaftliche Nutzfläche
 geplante Gebäude, traufseitig
 geplante Gebäude, giebelseitig

Hauptabwasserleitung
 Kirche, Gemeinbedarfsfläche
 Umformerstation, Versorgungsfläche



- 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 weniger als 30 Grad alter Teilung sein. Bei eingeschossigen Gebäuden beträgt die Dachneigung max. 48 Grad.
 - Für 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 Bauart angemessenen Farbton zu halten.
 - Die Dachdeckung aller Gebäude muß in einem dunklen Farbton gehalten werden. Rindungen und Abstreifenplatten müssen angeblendet 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 Bürgersteig gemessen, nicht überschreiten. Sie sind als durchsichtige Zäune aus Holz oder Metall auf niedrigen, bis 50 cm hohen massiven Sockeln auszuführen. Massive Zäune sind nur an Bäumen und Toren zulässig. Alle Einfriedigungen sind ohne Absätze dem Strassengefälle anzupassen. Holzwerk ist in braunen Farbönen zu halten. Seitliche 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.
- Ausnahmen**
Die Bauaufsichtsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde, wenn dadurch die Einheitlichkeit des Gesamtbildes nicht beeinträchtigt wird, als Ausnahme von den Bestimmungen der lfdnr. 2 a) zulassen, daß die Dachneigung weniger als 30 Grad beträgt.
- Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung und des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich.

BEGRÜNDUNG

Für das Baugebiet "Westlich der Hauptstrasse" wurde durch das Kreisbauamt Büdingen, lt. Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Echzell vom 2.5.1957, ein Fluchtlinien- und Bebauungsplan aufgestellt, welcher die Bebauung auch im Zuge der Beunde- und Karlsruher Straße regelte. Der endgültig genehmigte Plan weist jedoch eine Bebauung der Südwestseite der Beundestraße nicht aus. Aus Gründen einer wirtschaftlicheren Erschließung in Bezug auf die Anliegerbeiträge, erschien es der Gemeindevertretung richtig, eine beidseitige Bebauung der Beundestraße vorzunehmen, sie beschloß daher in ihrer Sitzung vom 7. Juli 1967 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Vor dem Mitteltor", in welchem der Vollausbau der Beundestraße festgelegt ist.

Südwestlich der katholischen Kirche war gemäß des o. angef. Fluchtlinien- und Bebauungsplanes "Westlich der Hauptstrasse" die Erschließung von weiterem Baugebiet im Zuge der Karlsruher Straße in Richtung Kirchgasse geplant. Durch Einsprüche der beteiligten Grundstückseigentümer gegen das erforderliche Bodenordnungsverfahren konnte dieses Teilbaugebiet nicht baureif gemacht werden. Dieses Gebiet soll daher weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die alten Bauleitpläne werden insoweit aufgehoben.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Beundestraße erfolgt von der Hauptstrasse aus, welche im Zuge der Landesstrasse Nr. 3188 verläuft. Die Erschließungsanlagen wie Abwasseranlagen und Wasserleitung sind bereits eingebaut, während der Ausbau der Strassen noch im Jahre 1967 vorgenommen werden soll.

Die Anordnung der beidseitigen Bebauung der Beundestraße rundet das gesamte Baugebiet "Westlich der Hauptstrasse" einheitlich gesehen harmonisch ab und es wird außerdem in Zukunft vermieden, daß durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke südwestlich der Beundestraße eine zusätzliche Verschmutzung der Straße durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte eintritt.

Für dieses geplante Baugebiet besteht zur Zeit kein gültiger Flächenutzungsplan. In Hinblick auf die hohe Bautätigkeit in der Gemeinde, soll nach § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vor Neuauftellung und Überarbeitung des Flächenutzungsplanes, der Bebauungsplan Nr. 3 bearbeitet werden.

Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 3 soll der Baureifmachung des Geländes "Vor dem Mitteltor" dienen und die Grundlage für eine Baulandumlegung gemäß § 45 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 bilden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3 ist die bauliche Nutzung beidseits der Beundestraße als Allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu zweigeschossigen offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

Das Grundstück der bereits vorhandenen kath. Kirche ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Der Flächeninhalt des Baugrundstückes beträgt etwa 1150 m².

Das weiterhin in dem Geltungsbereich einbezogene bereits bebauten Gebiet der Gemarkung "Hauptstraße" wird als "Mischgebiet" gem. § 6 der Baunutzungsverordnung mit einer bis zu zweigeschossigen offenen Bauweise, sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,7 ausgewiesen. Die Mindestgrundstückgröße im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 550 m², für das Mischgebiet ist sie mit 450 m² festgelegt.

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

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.

In dem Generalentwässerungsplan der Gemeinde Echzell ist das neue Baugebiet "Vor dem Mitteltor" bereits mit einbezogen.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung für die einzelnen Baugrundstücke ist bei Anschluß an das bereits vorhandene Wasserversorgungs- bzw. Kanalnetz der Gemeinde gewährleistet.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplan Nr. 3 "Vor dem Mitteltor" können insgesamt 11 Häuser in einer bis zu zweigeschossigen Bauweise errichtet werden; mit etwa 17 Wohnungen bzw. rd. 60 Einwohnern.

Für die Erschließung des Baugebietes "Vor dem Mitteltor" im Zuge der Beundestraße werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1. Kosten für Planung und Umlegung	7.000,-- DM
2. Kosten für Wasserversorgung	20.000,-- DM
3. Kosten für Abwasseranlagen	30.000,-- DM
4. Kosten für den Ausbau der Straßen	65.000,-- DM
5. Kosten für den Ausbau der Grünfläche	3.000,-- DM
6. Kosten für Straßenbeleuchtung	10.000,-- DM
Gesamtkosten:	135.000,-- DM

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