

Bebauungsplan (Nr. 4) der Gemeinde ECHZELL für das Gebiet „Am Bahnhof“ Maßstab 1:1000

Beauftragt
Ingenieurbüro
Hermann KLEIN
Berat. Ingenieur B.N.K.
6479 Nieder Mockstadt/Büdingen
1. Nov. 1969

Büdingen, den 19. Okt. 1969
Kleinfeld
Unterschrift

Auftraggeber
Gemeinde ECHZELL
15. Aug. 1970

15. Aug. 1970
Kleinfeld
Unterschrift

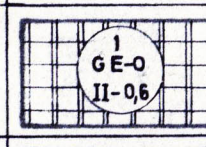
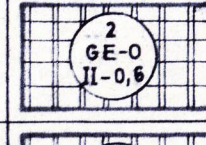
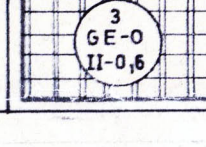
Genehmigt
mit den Aufträgen
der Vfg. vom 8. Mai 1971
An. V/3 - 61 d. 6. 1/91
Darmstadt, den 8. Mai 1971
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Kleinfeld
Unterschrift

Der genehmigte Bebauungsplan wird in der Zeit
vom 18.6.71 bis 16.7.71
öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist vom
4. Juni 1971
Anfang 1971

BEBAUUNGSPLAN Nr. 4

der Gemeinde Echzell (Landkreis Büdingen)
für das Gebiet: "Am Bahnhof"

WEITERE FESTSETZUNGEN

Erforderliches Bodennutzungsanforderungen Umlegung nach § 45 B.Bau.G. Die diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen der bisherigen Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben. Rechtsgrundlagen: §§ 1, 2, 8 - 12 des Bundesbaugesetzes v. 23.6.60 (B.G.B.I. S. 36) § 1 des zweiten Durchführungsverordnungs zum Bundesbaugesetz v. 23.6.60 (G.V.B.I. S. 36) §§ 166, 176 - 20, 22 u. 23 der Bauverordnungsänderung in der Fassung vom 26.11.68 (B.G.B.I. I. S. 1217)		Mischgebiet		bis 2	0,3	0,7	offen	500
		Gewerbegebiet		bis 2	0,6	1,2	offen	1200
		Gewerbegebiet		bis 2	0,6	1,2	offen	2000
		Gewerbegebiet		bis 2	0,6	1,2	offen	5000

Bahnanlage

Umformerstation, Versorgungsfläche

Hauptabwasserleitung

Hauptwasserleitung

vorh. Gebäude

gepl. Gebäude mit verbindlicher Firsttrichtung von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke

Legende:
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Baulinien
Vorgesehene Grundstücksentteilung (unverändert)
Flurgrenzen
Verkehrsflächen:
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Parkflächen



- Stellung der Vordergebäude**
Die Firsttrichtung des Daches der Vordergebäude ist im Mischgebiet einzutragen und für die Ausführung verbindlich.
- Vorschriften für die Baugestaltung**
Die Dächer aller Gebäude im Mischgebiet sind grundsätzlich als Satteldächer auszubilden.
- Einfriedigungen**
Die Straßeneinfriedigungen im Bereich des Mischgebietes 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 Sockel auszuführen. Massive Zwischenfelder sind nur an Seiten Tore zulässig. Alle Einfriedigungen sind ohne Abstände dem Straßengefüge anzupassen. Holzarbeit ist in braunen Farbtönen zu halten. Seitliche Grundstückeinfriedigungen dürfen das Straßensbild nicht beeinträchtigen. Die Straßeneinfriedigungen im Bereich des Gewerbegebietes dürfen eine Höhe von 2,00 m von Oberkante fertigen Bürgersteig gemessen, nicht überschreiten.
- Vorgärten**
Die nicht bebauten Flächen zwischen Vordergebäuden und Straßeneingangsfläche sind als Vorgärten anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung mit Ziersträuchern ist erwünscht.
- Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung und des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Gemeinde Echzell, Landkreis Büdingen für das Gebiet: "Am Bahnhof"

Die Gemeindevertretung hat sich in ihrem Aufstellungsbeschluss vom 15. August 1969 dazu entschlossen, das östlich der Ortslage gelegene Gebiet "Am Bahnhof" als neues Gewerbegebiet auszuweisen.

Die gesamte Fläche dieses Gewerbegebietes, sowie das direkt angrenzende Mischgebiet, ist in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell bereits ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde durch die Gemeindevertretung am 15. August 1969 beschlossen und ist inzwischen gemäß § 6 B. Bau G. genehmigt.

Die Lage des geplanten Gewerbegebietes ist östlich entlang der Bahnlinie von Friedberg nach Nidda vorgesehen. Hierdurch ist die Möglichkeit gegeben, mit einer Industrie - Stammleiste, das gesamte Gebiet an vorgesehener Bahnlinie anzuschließen. Nach Auskunft der Deutschen Bundesbahn eignet sich das Gelände bestens für eine Erschließung durch Gleisanschlüsse, da der Bahnhof Echzell direkt westlich angrenzt.

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch eine großzügige Straßenführung im Zuge der Industriestrasse vorgesehen. Sie beginnt an der Bismarckstrasse in Höhe der K 183 und führt am östlichen Rand des Gewerbegebietes entlang in südwestlicher Richtung. In halber Höhe ist eine Querverbindung zur alten Ortslage in Richtung Bahnhof Echzell vorgesehen. Die Durchgangsstraße begrenzt sodann das Gebiet auch am südlichen Ende und mündet in westlicher Richtung auf die Ortsdurchfahrt in Höhe des Bahnhofsplatzes Nr. 2100.

Begrenzt wird das neue Gewerbegebiet in seinem südlichen Bereich durch Nutzgärten und landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen, im nördlichen Bereich, durch ein kleines vorhandenes Mischgebiet. Das neu ausgewiesene Gewerbegebiet bietet unter Berücksichtigung aller örtlichen Gegebenheiten zur Zeit die günstigsten Voraussetzungen zur Neuerschließung.

Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 4 soll der Baureifmachung des Gebietes "Am Bahnhof" dienen und die Grundlage für eine Umlegung gemäß § 45 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 bilden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die bauliche Nutzung zwischen Bahnkörper und Horlofflauf überwiegend als Gewerbegebiet mit einer bis zu zweigeschossigen offenen Bauweise, sowie einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschosflächenzahl von 1,2 ausgewiesen.

Das weiterhin in den Geltungsbereich einbezogene, bereits vorliegend bebaute Gebiet südlich der Bismarckstrasse (K 183), wird als Mischgebiet gem. § 6 der Bauverordnungsänderung mit einer bis zu zweigeschossigen offenen Bauweise, sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschosflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt:

für das Gewerbegebiet 1 : 1200 m ²
für das Gewerbegebiet 2 : 2000 m ²
für das Gewerbegebiet 3 : 5000 m ²
für das Mischgebiet ist sie mit 500 m ² festgelegt.

In dem Generalentwässerungsplan der Gemeinde Echzell ist das neue Gewerbegebiet "Am Bahnhof" noch nicht einbezogen.

Die Wasserversorgung führt mit einer Verbindungsleitung NW 200 mm mitten durch das Gewerbegebiet. Hierbei ist ein Anschluss für dieses Gebiet gegeben.

Baureife Ergänzungsentwürfe nach § 44 HWG für Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung werden erforderlichenfalls aufgestellt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Bahnhof" werden insgesamt 7,10 ha Gewerbegebiet erschlossen, wobei ist die Möglichkeit gegeben, mindestens 13 Gewerbebetriebe der verschiedensten Größenordnung anzusiedeln.

Zwischen dem geplanten Mischgebiet und Gewerbegebiet verläuft der in Jahre 1960 verfüllte Altbach, ein Nebenbach der Horloff. Da Bauverhältnisse in diesem Bereich zu erwarten sind, wurden die betreffenden ehemaligen Bachgrundstücke, als von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke ausgewiesen.

Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 sind nicht vorgesehen.

Für die Erschließung des Gewerbegebietes "Am Bahnhof" werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1. Kosten für den Erwerb des Strassenlandes	22.000,-- DM
2. Kosten für Planung und Umlegung	24.000,-- DM
3. Kosten für Wasserversorgung	65.000,-- DM
4. Kosten für Abwasseranlagen	365.000,-- DM
5. Kosten für den Ausbau der Strassen	380.000,-- DM
6. Kosten für Straßenbeleuchtung	34.000,-- DM
Gesamtbaukosten:	890.000,-- DM

Die umlegungsunfähigen Erschließungsbeiträge betragen 650.000,-- DM.

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