Bebauungsplan (Nr. 4)

der Gemeinde ECHZELL

für das Gebiet „Am Bahnhof"

Maßstab 1:1000

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt

Büdingen, den 13. Okt. 1969

Katasteramt

Überprüfungs-Vermessungsrat

Bearbeitet
Ingenieurbüro
Hermann KLEIN
Berat. Ingenieur BWK
6479 Nieder Mockstadt/Büdingen
Nd. Mockstadt den 1. Nov. 1969

Unterschrift

Aufgestellt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 15. Aug. 1969

L.S.

Vorsteher der Gemeindevertretung

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 23. Juni 1970 bis 27. Juli 1970

Als Satzung beschlossen von der Gemeindevertretung am 27. Aug. 1970

L.S.

Der Bürgermeister

Vorsitzender der Gemeindevertretung

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:

Genehmigt
mit den Auflagen
der Verf. vom 6. MAI 1971
Az. V/3 - 61 d 04/01
Darmstadt, den 6. MAI 1971
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der genehmigte Bebauungsplan wird in der Zeit vom 28.6.71 bis 26.7.71 im Verwaltungsgebäude öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom 4. Juni 1971 bekanntgemacht worden. Der Plan ist damit rechtsverbindlich.

Echzell, den 4. August 1971

Der Bürgermeister

Erforderliches Bodenordnungsverfahren	Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise	Mindestgröße d. Grundstücke
Umlegung nach § 45 B. Bau. G.	Mischgebiet	MI-O II-0,3	bis 2	0,3	0,7	offen	500
	Gewerbegebiet	1 GE-O II-0,6	bis 2	0,6	1,2	offen	1200
	Gewerbegebiet	2 GE-O II-0,6	bis 2	0,6	1,2	offen	2000
	Gewerbegebiet	3 GE-O II-0,6	bis 2	0,6	1,2	offen	5000

Die diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.

Rechtsgrundlagen:
§§ 1, 2, 8 - 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. 86).
§§ 16, 17, 18 - 20, 22 u. 23 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 Grundstückseinteilung (unverbindlich)
- Flurgrenze

Verkehrsflächen:
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Bahnanlage
- Umformerstation, Versorgungsfläche
- Hauptabwasserleitung
- Hauptwasserleitung
- vorh. Gebäude
- geplt. Gebäude mit verbindlicher Firstrichtung
- von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke

BEBAUUNGSPLAN Nr. 4

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

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Stellung der Vordergebäude

Die Firstrichtung des Daches der Vordergebäude ist im Mischgebiet eingetragen und für die Ausführung verbindlich.

2. Vorschriften für die Baugestaltung

Die Dächer aller Gebäude im Mischgebiet sind grundsätzlich als Satteldächer auszubilden.

3. Einfriedigungen

Die Strasseneinfriedigungen im Bereich des Mischgebietes dürfen eine Höhe von 1,20 m von Oberkante fertigem Bürgersteig gemessen, nicht überschreiten. Sie sind als durchsichtige Zäune aus Holz oder Metall auf niedrigem, bis 50 cm hohem massiven Sockel auszuführen. Massive Zwischenpfeiler sind nur an Ecken und Toren zulässig. Alle Einfriedigungen sind ohne Absätze dem Strassengefälle anzupassen. Holzwerk ist in braunen Farbtönen zu halten. Seitliche Grundstückseinfriedigungen dürfen das Strassenbild nicht beeinträchtigen. Die Strasseneinfriedigungen im Bereich des Gewerbegebietes dürfen eine Höhe von 2,00 m von Oberkante fertigem Bürgersteig gemessen, nicht überschreiten.

4. Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen zwischen Vordergebäuden und Strassenbegrenzungslinie sind als Vorgärten anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung mit Ziersträuchern ist erwünscht.

5. 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 des direkt angrenzenden Mischgebietes, ist in dem 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 einem Industrie - Stammgleis, das gesamte Gebiet an vorgenannte 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 Bisser Strasse im Zuge 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 Ortsverbindung im Zuge der Sauerborn Strasse K. 2120.

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 Geländes " 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 Geschoßflächenzahl von 1,2 ausgewiesen.

Das weiterhin in dem Geltungsbereich einbezogene, bereits vorwiegend bebaute Gebiet südlich der Bisser Strasse (K 183), wird als Mischgebiet gem. § 6 der Baunutzungsverordnung mit einer bis zu zweigeschossigen offenen Bauweise, sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl 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. Hierbei ist die Möglichkeit gegeben, mindestens 13 Gewerbebetriebe der verschiedensten Größenordnung anzusiedeln.

Zwischen dem geplanten Mischgebiet und Gewerbegebiet verläuft der im Jahre 1960 verfüllte Altbach, ein Nebenbach der Horloff. Da Bauwerksersetzungen 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 umlegungsfähigen Erschliessungsbeiträge betragen 650.000,-- DM.

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