Bebauungsplan Nr. 11

der Gemeinde ECHZELL

Ortsteil: Echzell

für das Gebiet: „Hinter der Mühlbach"

Maßstab 1: 1000

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt:

Büdingen, den 29.NOVEMBER 1979

Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt
Im Auftrag

Bearbeitet:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Hermann KLEIN
Beerat. Ingenieur BWK
6364 Florstadt 5
Florstadt, den 28.Apr.1980

Unterschrift

Aufgestellt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung ~~Stadtverordnetenversammlung~~ vom 24. März 1980

L.S. gez. Lindenthal
Vorsteher der Gemeindevertretung ~~Stadtverordnetenvorsteher~~

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit von 3.11.1980 bis 3.12.1980

L.S. gez. Müller
Der Bürgermeister

Als Satzung beschlossen von der Gemeindevertretung ~~Stadtverordnetenversammlung~~ am 23. Febr. 1981

L.S. gez. Lindenthal
Vorsteher der Gemeindevertretung ~~Stadtverordnetenvorsteher~~

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:

Genehmigt mit den Auflagen der Vfg. vom 13.Juni 1981 Az. V/3-61 d 04101
Darmstadt, den 19. Juni 1981
Der Regierungspräsident
(Unterschrift)

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß §12 BBauG u. § 5 Abs. 4 HGO i. V. m. § 5 der Hauptsatzung der Gemeinde Echzell vom 14.4.81 in der Zeit vom 30.11.81 bis 30.12.81 öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort u. Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 27.11.81 ~~(bei Bekanntmachung durch Aushang: bis)~~ bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 27.11.81 rechtsverbindlich geworden.

Bodenordnungsverfahren

Baulandumlegung nach § 45 B. Bau G.

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.

Rechtsgrundlagen:

§§ 1-2a, 8-12 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)
§§ 1 ..... Bau NVO vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1757)
§§ 67 (4) und (6) und 118 (1) und (2) HBO i.d.F vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2)
§ 5 HGO i.d.F. vom 1.7.1960 (GVBl. S. 103) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.7.1977 (GVBl. I S. 319)

Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	Mindestgröße d. Grundstücke
Mischgebiet	MI-O II-04	bis 2	0,4	0,8		offen	1000 m²

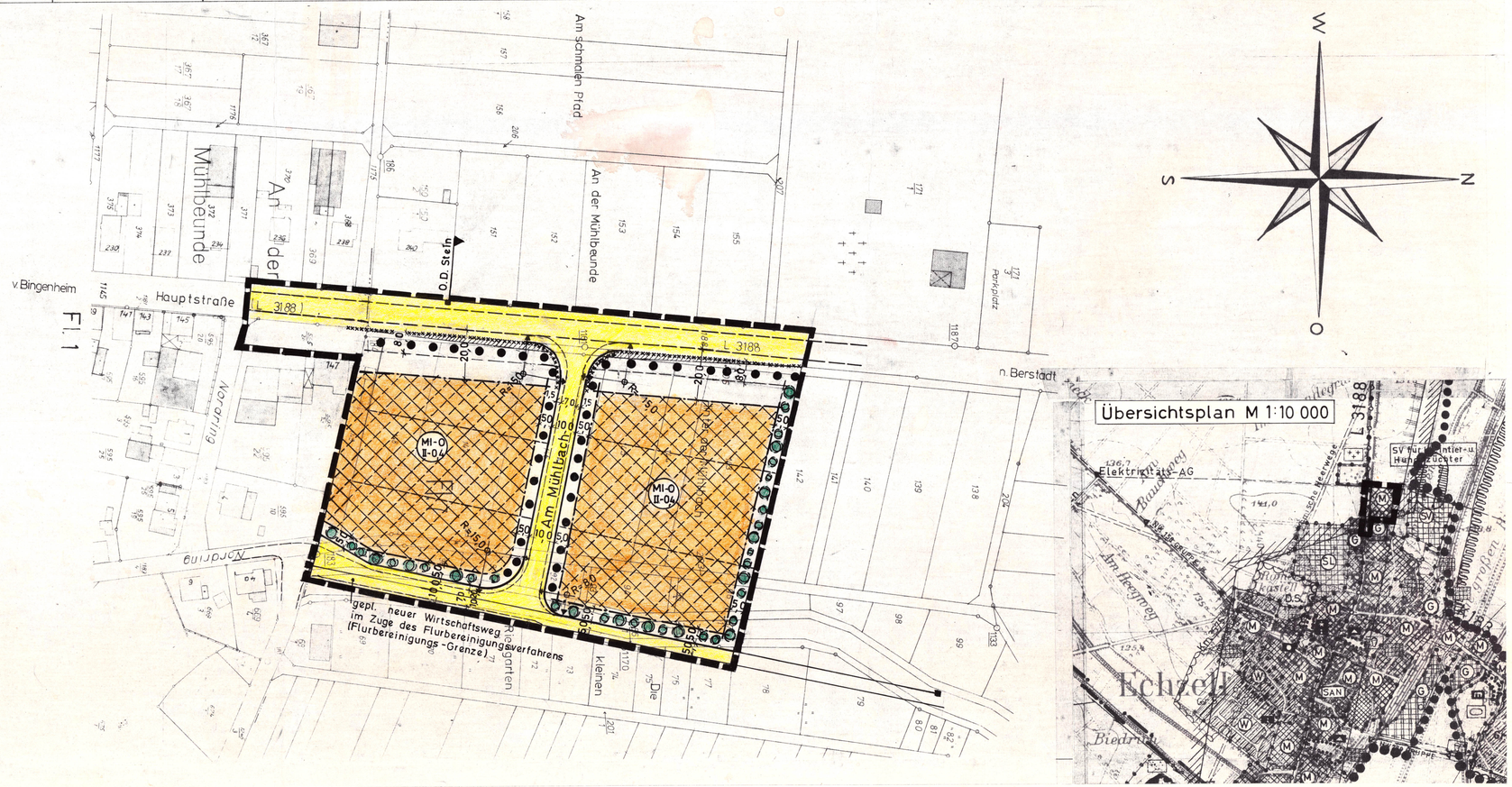
Legende: Weitere Planzeichen: siehe Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I Seite 21).

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Baulinie
Baugrenze
Vorgesehene Grundstückseinteilung (unverbindlich)
Flurgrenze

Verkehrsflächen:

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Parkflächen

Pflanzgeb. L 3188 u. Am Mühlbach
Pflanzgebot
Zugang- u. Zufahrtverbot
Sichtflächen



---BEBAUUNGSPLAN Nr. 11---

Der Gemeinde Echzell, O.T. Echzell
für das Gebiet: "Hinter der Mühlbach".

WEITERE FESTSETZUNGEN

1.Vorschriften für die Baugestaltung
Die Dächer aller Gebäude im Mischgebiet sind als Sattel-, Walm- oder Flachdächer auszubilden. Die Dachneigung der zweigeschossigen Gebäude soll max. 30° betragen. Bei eineschossigen 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 Gewerbegebiete
Im Hinblick auf den nordwestlich anrenzenden Friedhof wird festgesetzt, daß nur nicht störende Gewerbegebiete in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angesiedelt werden dürfen. Die rechtliche Grundlage hierfür bildet der § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauNVO.

4.Pflanzgebot
a. Die nicht bebauten Flächen entlang der Strasse "Am Mühlbach", sowie entlang der Landesstraße L 3188 sind mit einem Pflanzstreifen für heimische Laubbäume I. Ordnung festgesetzt. Vorgeschlagen werden die Arten Bergahorn oder Winterlinde (Acer pseudoplatanus oder Tilia cordata). Die Gruppierung bzw. die Pflanzstandorte sollen sich nach der Fassadengestaltung richten (Lichteinfall für Fenster beachten); die Gesamtzahl der zu pflanzenden Exemplate soll 12 Stück nicht unterschreiten.

b. Für die dem Außenbereich zugewandten Pflanzstreifen östlich und nördlich des Baugebietes ist eine flächenhafte Bepflanzung mit einer Breite des Pflanzstreifens vom ca. 5,00 m anzulegen.
Es werden folgende Arten vorgeschlagen:

Bäume I. und II.Ordnung:

Acer pseudoplatanus	(Bergarhorn)
Quercus petraea	(Wintereiche)
Betula verrucosa	(Birke)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Acer campestre	(Feldahorn)

Büsche:

Salix caprea	(Kätzchenweide)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Viburnum opulus	(Wilder Schneeball)
Rosa canina	(Wildrose)
Ligustrum vulgare	(Liguster)

Dabei sind die Büsche jeweils an die Außenseite zu setzen. Zusätzlich ist die Pflanzung mit 10 % Alnus glutinosa (Erle) als Pioniergehölz zu durchsetzen. Zur Sicherung dieser Planungsziele ist zu jedem Bauantrag im Bereich des Pflanzgebotes ein Bepflanzungsplan mit einzureichen.

5.Sichtflächen
Die im Plan eingetragenen Sichtfelder der L 3188 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher,Hecken,Einfriedigungen udgl. dürfen eine Höhe von 0,80 m- gemessen von Fahrbahnoberkante - nicht überschreiten.

BEGRONDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Echzell,
für das Gebiet : " Hinter der Mühlbach".

In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell ist das geplante Mischgebiet in seiner ganzen Größe ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung beschloß daher in ihrer Sitzung vom 24.März.1980 die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes Nr. 11 "Hinter der Mühlbach" in der Gemarkung Echzell.

Die Lage des geplanten Mischgebietes ist nördlich angrenzend an die Ortslage Echzell und westlich der Kreisstrasse L 3188 nach Berstadt gelegen. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt gleichfalls über die angrenzende L 3188 (Hauptstrasse).

Das geplante Mischgebiet soll vorwiegend zur Erweiterung und Ansiedlung der örtlichen Gewerbebetriebe dienen, es hat eine Größe von rd. 1,70 ha welche in 6 Baugrundstücke aufgeteilt wurde.

Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 11 soll der Baureifmachung des Geländes "Hinter der Mühlbach" dienen und die Grundlage für eine Umlegung gemäß § 45 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6.1960 bilden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die bauliche Nutzung wie folgt ausgewiesen:

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

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt: für das Mischgebiet 1000 qm.

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 HWG werden vor Baubeginn aufgestellt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hinter der Mühlbach" werden insgesamt 1,7 ha Mischgebiet erschlossen; hiermit ist die Möglichkeit gegeben 6 Kleinbetriebe der verschiedensten Größenordnung anzusiedeln.
Für die Erschließung des gesamten Mischgebietes "Hinter der Mühlbach" werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1 Kosten für den Erwerb des Straßengeländes	5.000,-- DM
2.Kosten für Planung und Umlegung	10.000,-- DM
3. Kosten für Wasserversorgung	25.000,-- DM
4.Kosten für Abwasseranlagen	70.000,-- DM
5. Kosten für den Ausbau der Straßen	90.000,-- DM
6.Kosten für Strassenbeleuchtung	10.000,-- DM
Gesamtbaukosten:	210.000,-- DM

Aufgestellt:
Florstadt 5, den 20.Febr. 1980

.....
(Der Planfertiger)

Anerkannt:
Echzell, den

.....
(Der Bürgermeister)