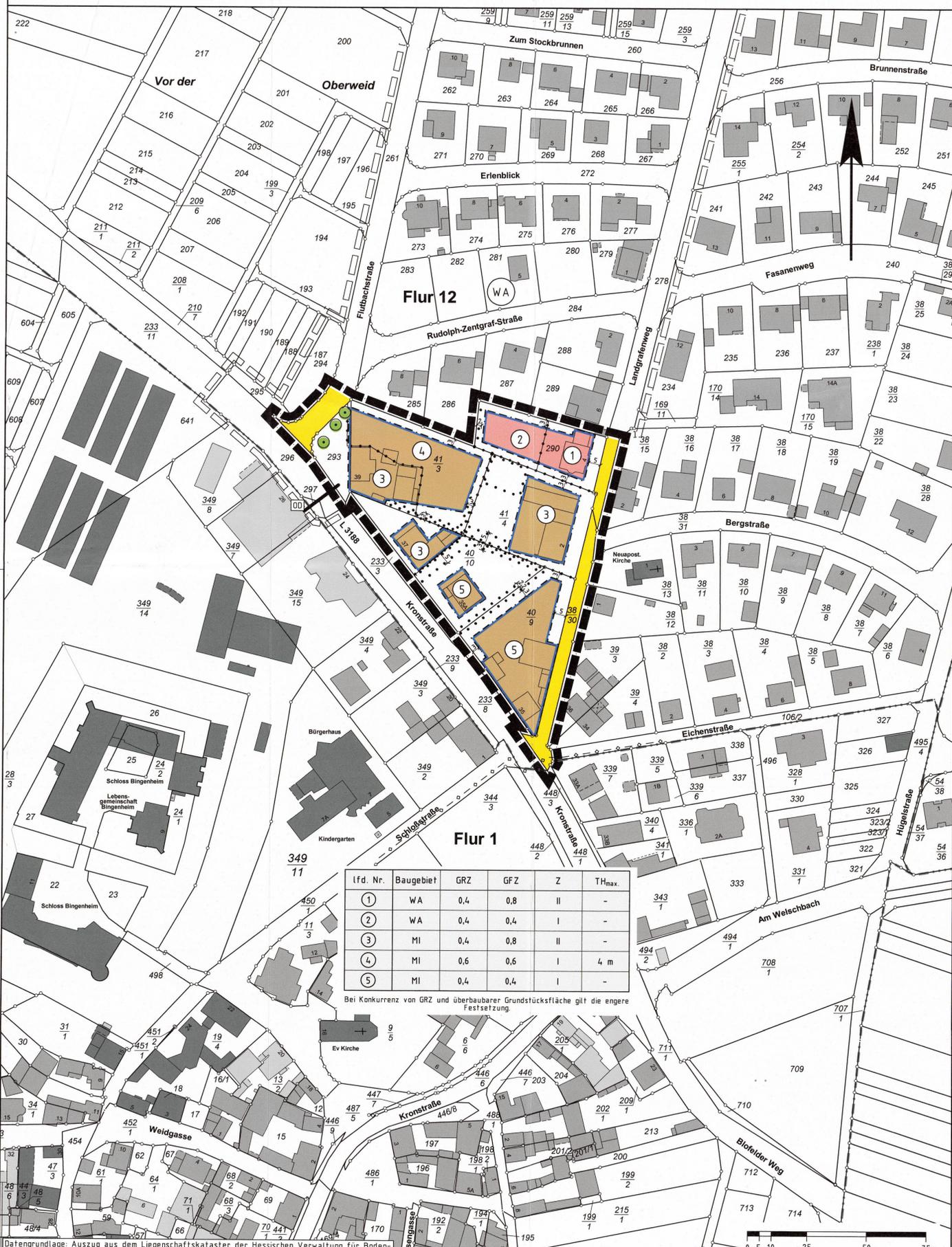


Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim

Bebauungsplan Nr. 12 "Vor der Oberweid"

1. Änderung und Erweiterung

im Bereich "Rudolph-Zentgraf-Straße"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH _{max.}
1	WA	0,4	0,8	II	-
2	WA	0,4	0,4	I	-
3	MI	0,4	0,8	II	-
4	MI	0,6	0,6	I	4 m
5	MI	0,4	0,4	I	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 922).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flur 12 Flurnummer
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - 1.2.1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
 - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 1.2.3.1 Baugrenze
 - 1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 1.2.5.1 Erhalt von Laubbäumen
 - 1.2.5.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7 Sonstige Darstellungen
 - 1.2.7.1 Grenze des Bebauungsplanes "Vor der Oberweid"
 - 1.2.7.2 Vermaßung (verbindlich)
 - 1.2.7.3 Ortsdurchfahrtsgrenze
- 1.2.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.8.1 Stromkabel der Ovgv Netz AG (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.0 Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Vor der Oberweid“ werden durch die 1. Änderung und Erweiterung im Bereich „Rudolph-Zentgraf-Straße“ aufgehoben.
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:**
 - 2.1. Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone im Plan.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:**
 - 2.2.1 Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Mindestanteile von 10 % zu befestigen.
 - 2.2.2 Abgängige standortfremde Gehölze und Obstbäume sind durch standortgerechte Gehölze und Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

3 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 **Stellplätze:** Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Echzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.2 **Gemäß § 20 HDSchG:** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Limes.
- 3.3 **Gemäß § 55 WHG:** Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.4 **Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG:** Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Fällen von Obstbäumen ist in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.
- 3.5 Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der geringfügiger Untersuchtungsbergbau mit bis zu 4 m tiefen Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage der bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht bekannt. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und ggf. die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.
- 3.6 Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone IV und quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ (Staatsanzeiger 45/92 S. 2836). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 01.06.2015
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.06.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.06.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.07.2015 bis einschließlich 07.08.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 05.10.2015

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Wochenzeitung der Gemeinde Echzell.

Ausfertigervermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Echzell, den 30.10.2015

Bürgermeister Mogk



Rechtskraftvermerk:

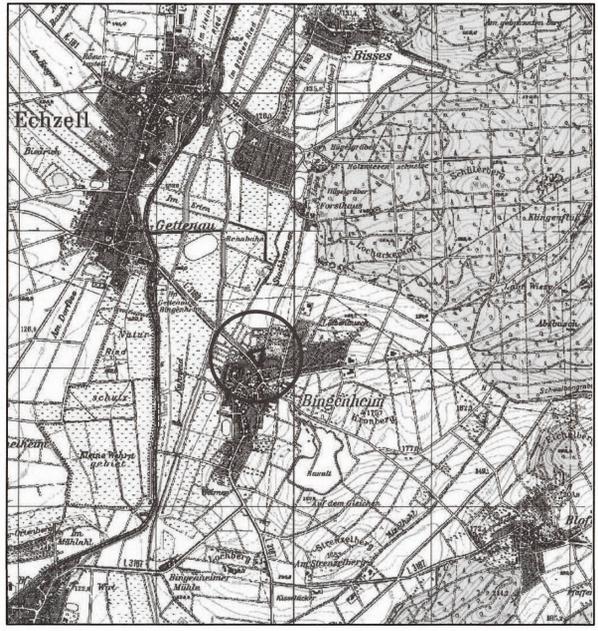
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Echzell, den 06.11.2015

Bürgermeister Mogk



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim
 Bebauungsplan Nr. 12 "Vor der Oberweid"
 1. Änderung und Erweiterung
 im Bereich "Rudolph-Zentgraf-Straße"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stand: 07.05.2015
 07.09.2015

Bearbeitet: Wolf, Ferber
 CAD: Ferber
 Maßstab: 1:1.000

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: März 2015 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).