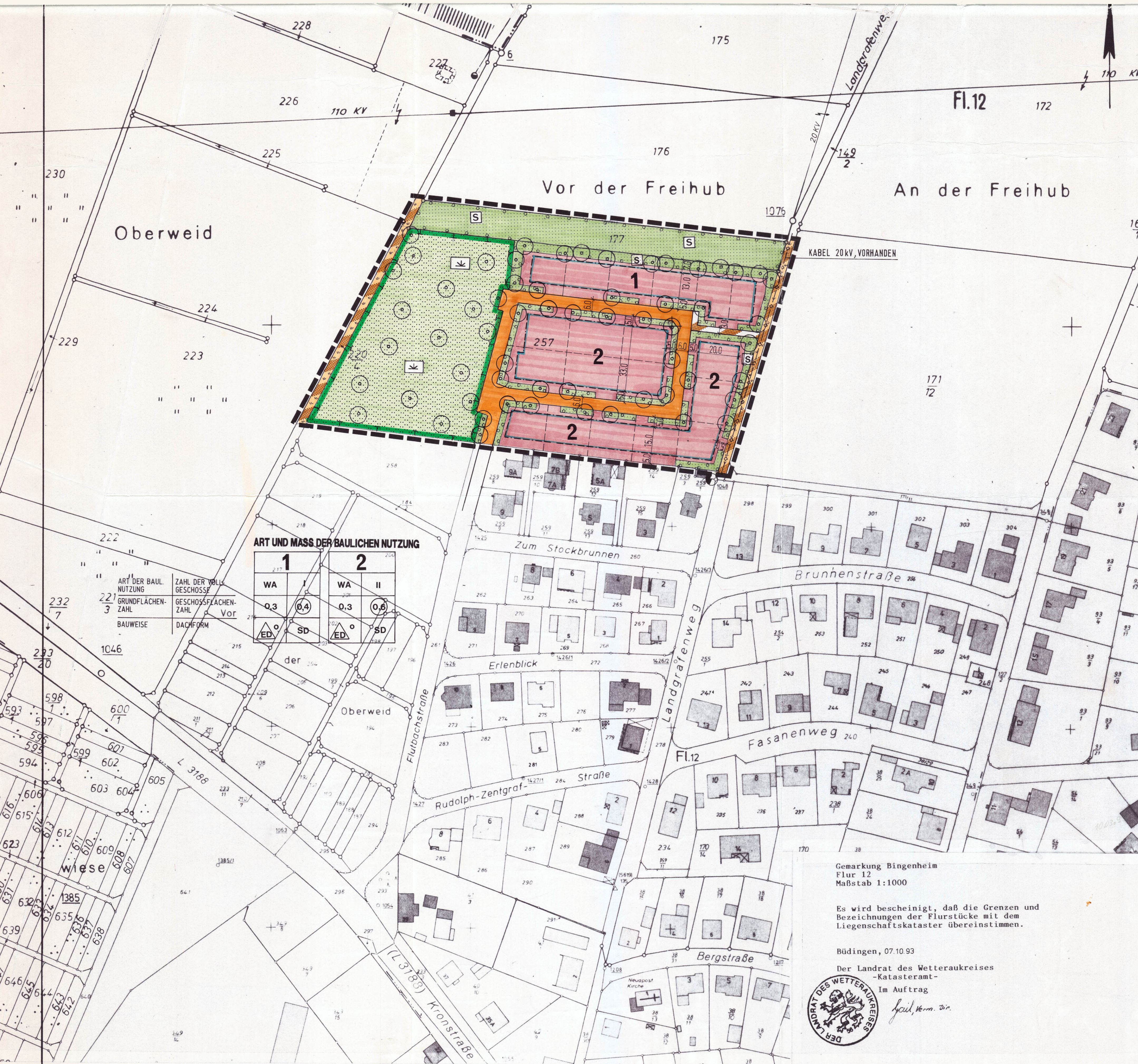




# VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

(Ort) (Datum)  
(Siegel) (Unterschrift)  
Katasteramt

## Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell am 15.11.1993 beschlossen.

Der Beschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB in der Wochenzeitung Nr. 47 vom 26.11.1993 der Gemeinde Echzell ortsüblich bekanntgemacht.

## Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 21.02.1994 bis 07.03.1994 durchgeführt.

Art und Weise der Beteiligung ist in der Wochenzeitung Nr. 6 vom 11.02.1994 der Gemeinde Echzell ortsüblich bekanntgemacht worden.

## Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 13.06.1994 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Wochenzeitung Nr. 25 vom 24.06.1994 der Gemeinde Echzell.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 01.07.1994 bis einschl. 01.08.1994.

## Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat diesen Bebauungsplan am 17.10.1994 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Echzell



Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am ...

Das Regierungspräsidium hat am ... erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt

(Siegel)

(Unterschrift)  
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am ...

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan verbindlich.

Echzell



(Unterschrift)  
Bürgermeister

10. Anlagen für Abfälle  
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

## C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 11. Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor und Frühgeschichte Wiesbaden; den Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

### 12. Brauchwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Zisternenmindestgröße: 20 l pro m² Dachfläche.

## D. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO § 87, gültig ab 01.06.1994)

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom ...

Az.: IV/34 - 64104/04 - Bingenheim 6 -

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

Polman

(Siegel)

# PLANZEICHEN

## Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

## Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0.6 Geschoßflächenzahl

z.B. 0.3 Grundflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

## Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

SD Satteldach

## Verkehrsflächen

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg (unversiegelt)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Wohnweg

## Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlage

Elektrizität

## Hauptversorgungsleitungen

unterirdisch

## Grünflächen

private Grünfläche

S Schutzpflanzung

Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Extensivwiese, locker mit Streuobst durchsetzt.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

## Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vorschlag für Grundstücksgrenzen

# TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

## A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe bei I Geschos = 5,5 m;

Traufhöhe bei II Geschossen = 7,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Der Bezugspunkt für das jeweilige Gebäude wird gemittelt.

### 3. Größe der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser beträgt 500 m², die Höchstgrenze 700 m². Bei Doppelhäusern beträgt die Mindestgröße 450 m² die Höchstgrenze 550 m².

### 4. Grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 4.1 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiet und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

Bäume  
Hainbuche  
Stieleiche  
Traubeneiche  
Feldahorn  
Eberesche  
Vogelkirsche  
Winterlinde  
hochstämmige Obstbäume

- Carpinus betulus  
- Quercus robur  
- Quercus petraea  
- Acer campestre  
- Sorbus aucuparia  
- Prunus avium  
- Tilia cordata

## Sträucher

Schneeball  
Hartriegel  
Haselnuß  
Weißdorn

- Viburnum opulus  
- Cornus sanguinea  
- Corylus avellana  
- Crataegus laevigata  
und monogyna  
- Rosa canina  
- Sambucus nigra

Hundsrose  
Schwarzer Holunder

## Klettergehölze

Efeu  
Wilder Wein  
Clematis

- Hedera helix  
- Parthenocissus quinquefolia  
- Clematis vitalba

Ungegliederte Außenwandflächen - Wände ohne Türen und Fenster - sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.  
In den Pflanzflächen sind Biozid- und Düngereinsatz verboten.

### 4.2 Festsetzungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Auf der gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Extensivwiese gilt:

- Verbot der Düngung und Biozidausbringung
- Mahd zu 50 % Anfang Juni, zu 50 % Anfang Juli, nur 1 x jährlich
- Abfuhr des Mähgutes
- Verbot der Einzäunung
- Pflanzdichte der hochstämmigen Obstbäume ca. 400 m²/Baum
- regelmäßiger Lichtungsschnitt der Obstbäume - ca. alle 5 Jahre
- Beseitigung des Astschnittgutes.

### 4.3 Aufteilung der Kompensationsmaßnahmen auf öffentliche und private Eingreifer

Die Aufteilung erfolgt gem. dem Anteil an der Bodenneuversiegelung:

- öffentliche Hand = rd. 38 %

- Private = rd. 62 %

Bei der Gesamtheit der Kompensationsmaßnahmen von 9 800 m² (7 000 m²

Streuobstwiese gem. § 9 (1) 20 BauGB und 2 800 m² zusätzliche Laubgehölzstreifen gem. § 9 (1) 25a BauGB) entfallen auf die

- Privaten 6 076 m²

= Laubgehölzstreifen 2 800 m²

= Anteil an der Streuobstwiese 3 276 m²;

- auf die öffentliche Hand

= Anteil an der Streuobstwiese 3 724 m².

Die die Baugebiete ein- und durchgrünenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entfallen verursachergemäß auf den privaten Eingreifer.

Die Organisation der Maßnahmen obliegt der Gemeinde.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO

### 5. Dachgestaltung

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen zugelassen. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

- bei eingeschossiger Bauweise 20° - 40°;

- bei zweigeschossiger Bauweise 20° - 35°.

Ein Dachausbau (Trennpel max. 0,80 m) ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt.

Die jeweiligen Haushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Farbgebung auszustatten.  
Die Dachdeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

### 6. Baugestaltung

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

### 7. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (ein Baum entspricht 100 m²; 1 Strauch 5 m²).

### 8. Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Auf öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen ist jeweils für 3 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Festsetzung A 4).

Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterterrassen).

### 9. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubbäumen (vgl. Festsetzung A 4) zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Zaunsockel sind nicht zulässig. Kleinsäuger bis zur Igelgröße müssen ungehindert passieren können.

# BEBAUUNGSPLAN „VOR DER FREIHUB“

## DER GEMEINDE ECHZELL OT BINGENHEIM

MASS 1:1000

## PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSABACHER WEG 8 - 61206 WÜLLSTADT 2 - TEL. 06034 / 4657 - FAX 06034 / 6318

BEARBEITET GEZ. DATUM

NG NOVEMBER 1994