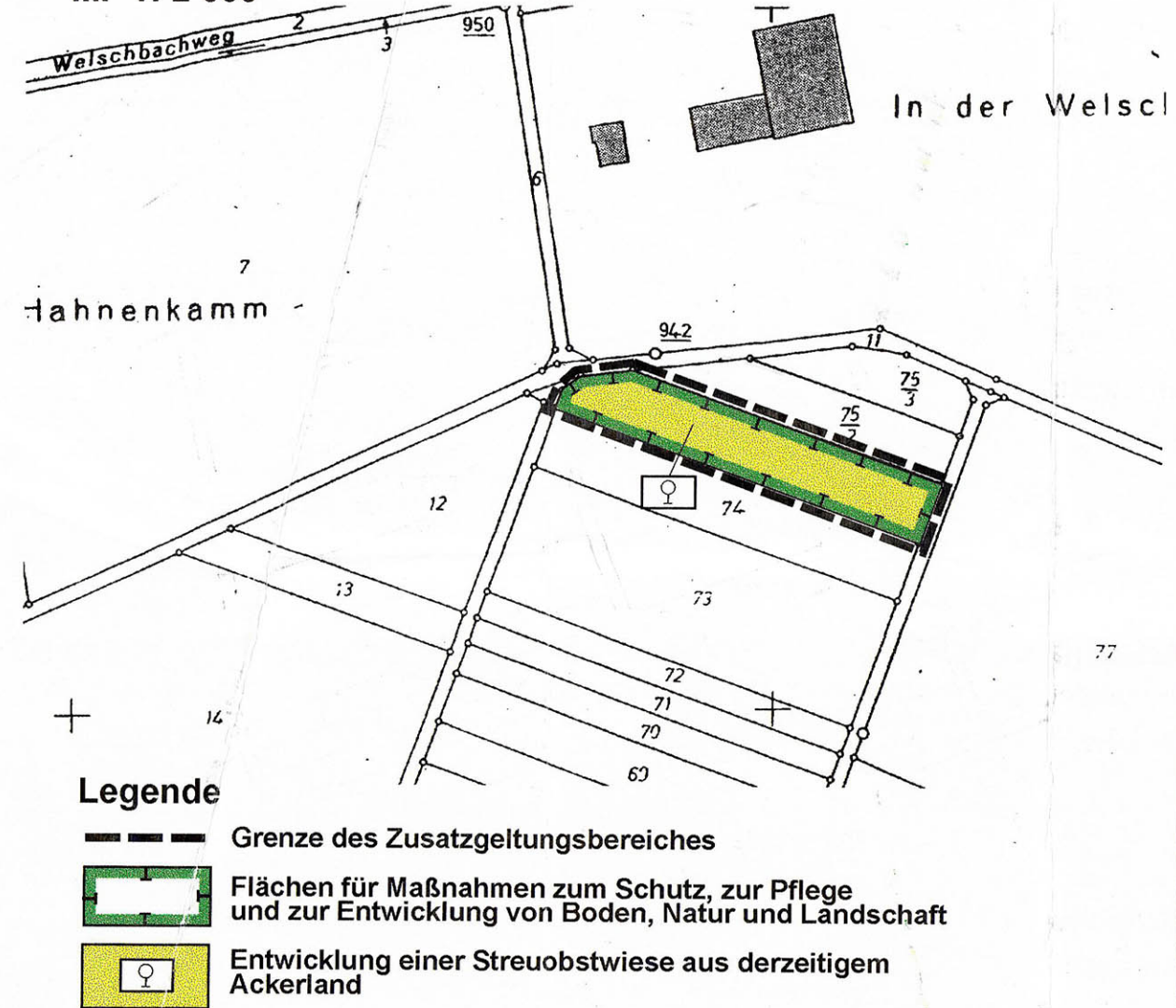


Zusatzgeltungsbereich "Im Hahnenkamm"
Bingenheim Flur 7, Parz. 75/1- nordöstlich Bingenheim
M. 1: 2 000



Legende

- Grenze des Zusatzgeltungsbereiches
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklung einer Streuobstwiese aus derzeitigem Ackerland

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	1		2	
	MI	II	GE	II
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLEN	0,5	1,0	0,6	1,2
BAUWEISE	a	SD	a	SD

GELTUNGSBEREICH I

Die Zeunmorgen

GELTUNGSBEREICH II

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 In den als „Mischgebiete (MI)“ mit der Kennziffer 1 gemäß § 6 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

- In den als „Gewerbegebiete (GE)“ mit der Kennziffer 2 genannten Bereichen wird folgendes festgesetzt:

- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art ist nach § 1 (9) BauNVO in den Gewerbegebieten unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

- Die Traufhöhe (TH) beträgt max. 4,5 m, talseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.
- Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 17 m, gemessen ab Oberkante Boden.

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuell notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

- BAUWEISE
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß für die Misch- und Gewerbegebiete die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf (Gebäude ohne Längenbeschränkung).

- GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.
Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BAÜME:	
Aspe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume	

STRÄUCHER:	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna / Cr. laevigata

KLETTERGEHÖLZE:	
Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden. Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein etc.) zu begrünen.

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZU PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).

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

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

- 3 Auf der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gilt grundsätzlich ein Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden.

- A) Firma Schäfer (im Norden)
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Marburg oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmal-schutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

- Mahd der fertig gestellten Wiese 1 x jährlich Mitte Juni; landwirtschaftliche Nutzung des Mähgutes.
- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume im Verband 10 x 20 m = 200 m²/Baum; Anbringen von Verbis- und Fegeschutz.
- Lichtungsschnitt der Bäume alle 5 Jahre im Herbst oder Winter; Abfuhr des Schnittgutes.

- B) Firma Hinkel (in der Mitte)

Für die bereits im Vorgriff als Kompensationsfläche angelegte Teichanlage gilt folgendes:

- Am Teich soll, um seine Ausgleichswirkung zu entfalten, im Uferbereich eine stärkere Röhrichtzone als bisher entwickelt werden – mind. 2 m breit zur Stützung der vorhandenen Erdkrötenpopulation und der vorhandenen Zaunedeichsen wurde randlich im Westen eine Trockenmauer angelegt. Diese soll wie bisher von beschattendem Bewuchs freigehalten werden.
- Der Teich ist von eingesetzten Fischen freizuhalten, ebenso von Ziergeflügel aller Art.
- Auf der als Streuobstwiese zu entwickelnden Teilfläche im Süden der Parz. 416/4 gilt das zu a) Gesagte.

- c) Firma Wangerin (im Süden)

Das als Kompensationsfläche auf Parz. 416/3 im Hauptgeltungsbereich nördlich des Lagerplatzes Wangerin vorgesehene Feldgehölz soll aus autochthonen Laubgehölzen zusammengesetzt sein (Pflanzverband 2 x 2 m, Heister, 2 x v., a.B.):

Stieleiche	Quercus robur	30 %
Vogelkirsche	Prunus Avium	10 %
Hainbuche	Carpinus betulus	20 %
Esche	Fraxinus Excelsior	10 %
Salweide	Salix caprea	10 %

Das Gehölz ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

- 5.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO

6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In den Mischgebieten sind mind. 40 %, in den Gewerbegebieten mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden. 60 % der Fläche sind mit Sträuchern und 40 % mit Bäumen zu bepflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

7. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

8. DACHGESTALTUNG
In den „Mischgebieten“ und „Gewerbegebieten“ sind für alle Gebäude Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muß 25° bis 40° betragen. Ein Dachausbau (Drempel maximal 0,75 m) ist nur bei einer eingeschossigen Bebauung zulässig. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten oder erdbräunen Farbtönen zu erfolgen. Dachgauben sind in den „Mischgebieten“ zulässig, wenn die Gaubenbreite nicht mehr als 40 % der jeweiligen Traufhöhe des Hauptdaches beträgt. Vom Ortsgang ist je ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Bei Antennen zur Dachmontage ist der Off-Set-Spiegel der Antenne in der Farbe der Dacheindeckung zu gestalten.

9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

- 9.1 Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.

- 9.2 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgeräten auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

- 9.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und in den Gebäuden zumindest zur Gartenbewässerung genutzt (dezentrale private Regenwasseranlagen).

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 umpflanzen.

- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUND
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Marburg oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmal-schutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

12. ALTLASTEN
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen könnte, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, der Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

13. SCHUTZSTREIFEN DER HAUPTWASSERLEITUNG
Die Untere Wasserbehörde weist im Schreiben vom 26.02.2002 darauf hin, daß für die im Gelände der Fa. Hinkel verlaufende Hauptwasserleitung ein Schutzstreifen von 3 m rechts und links der Trasse von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

14. 20-kV UND 0,4-kV-KABEL
Zu den vorhandenen Kabeln teilt die OVAG mit Schreiben vom 21.03.2002 mit: „Im nördlichen Plangebiet sind 20 kV- und 0,4-kV-Kabel verlegt. Angrenzend ist eine Transformatorstation vorhanden. Im südlichen Ausbaubereich sind von uns 20 kV- und 0,4-kV-Kabel verlegt und es ist eine isolierte 0,4-kV-Bündelfreileitung vorhanden. Angrenzend ist ebenfalls eine Transformatorstation vorhanden. Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich der Kabel ist zum Schutz dieser Kabel vorher der Netzbezirk Friedberg der OVAG zu hören. Nach DIN VDE 0211/12.85 Freileitungen bis 1.000 V muß bei blanken Leitern ein Abstand von 1,00 m mind. jedoch 0,20 m bei ausgeschungenem Leiterseil zu Bäumen eingehalten werden. Bei isolierten Leitungen ist kein Abstand vorgeschrieben. Es ist jedoch darauf zu achten, daß eine mechanische Beschädigung der Isolierung z.B. durch Abrieb vermieden wird, hier wird ein Abstand von 1,00 m empfohlen.“

- D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90);
- Hess. Bauordnung (HBO),

jeweils in der z.Zt. Der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Büdingen
(Siegel)
20.09.2002
(Datum)
A. W. VOR
(Unterschrift)
Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riedweg“ gemäß 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell am 25.02.2002 beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt ortsüblich in der Wochenzeitung der Gemeinde Echzell Nr. 09 vom 01.03.2002.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 14.01.2002 bis einschl. 25.01.2002 durchgeführt.
Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich in der Wochenzeitung der Gemeinde Echzell Nr. 01 und 02 vom 11.01.2002.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 25.02.2002 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Wochenzeitung der Gemeinde Echzell Nr. 09 vom 01.03.2002.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 11.03.2002 bis einschl. 12.04.2002.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 02.09.2002 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Echzell
(Siegel)
3. Sep. 2002
(Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in der Wochenzeitung der Gemeinde Echzell Nr. 37 vom 13.09.2002.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Echzell
(Siegel)
13. Sep. 2002
(Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	Gewerbegebiet
MI	Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 1,0	Geschoßflächenzahl
z.B. 0,5	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a	Baugrenze
sd	abweichende Bauweise
sd	Sattel- und Walmdach

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Wirtschaftsweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

	Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität
--	---

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

	unterirdisch
--	--------------

GRÜNFLÄCHEN

	private Grünfläche
S	Schutzpflanzung
	öffentliche Grünfläche
	Grillplatz mit Holzhütte

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

	Wasserfläche
--	--------------

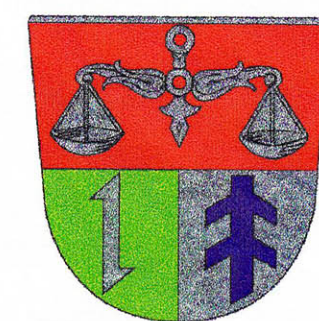
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
S/H	Streuobstwiese / Feldgehölz
AM	Amphibienlaichplatz (Teich mit Röhrichtsaum) und Brutplatz für wassergebundene Vogelarten
	Erhaltung von Einzelbäumen
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzen von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

50	Maßangabe in m
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

GEMEINDE ECHZELL
OT BINGENHEIM



BEBAUUNGSPLAN Nr. 22
„RIEDWEG“



PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WOLLSTADT
TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318
E-Mail: planungsgruppe.f.s@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGS- STAND	DATUM
ESW	NG	1:1 000	SATZUNG	Okt. 2002