

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

**1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

**2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet jeweils die Grundfläche (GR), die Wandhöhe (Traufseite) und die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Es werden folgende Maße festgesetzt:

GR (max.)	Wandhöhe (mind.)	Wandhöhe (max.)	Gebäudehöhe (max.)
130 qm	4,00 m	5,60 m	8,30 m

2.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe / Gebäudehöhe ist die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss von Wohngebäuden wird auf eine Höhe von 123,50 m ü.N.N. festgesetzt.

2.3 Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der traufseitigen Außenwand (Pultdach).

2.4 Die obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachkonstruktion (First), bzw. der obere Abschluss der höchsten Wand (Pultdach).

**3.0 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit ihrer Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag zu errichten.

**4.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
 4.1 Stellplätze und Garagen haben einen Mindestabstand zu Verkehrsflächen von 1,50 m einzuhalten.

**5.0 GRÜNFLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
 5.1 Die Grünfläche G1 ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivwiese mit Baumpflanzungen" festgesetzt.  
 5.2 Die Grünfläche G2 ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivwiese mit Baumpflanzungen und Retentionsmulde" festgesetzt.

**6.0 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 6.1 Die Ausgleichsfläche ist als naturnahe Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Flächenversiegelungen und bauliche Anlagen sowie die Anpflanzung von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

6.2 Die gehölzfreien Bereiche der Ausgleichsfläche einschließlich der Regenwasser-Rückhalte mulde sind als Extensivwiese anzulegen und zu unterhalten.  
 6.3 In der Ausgleichsfläche sind Düngung und Einsatz von Pestiziden unzulässig.

6.4 In der Ausgleichsfläche sind gemäß Planeintrag Bäume der Baumarten Stieleiche (Qr, Quercus robur) und Esche (Fe, Fraxinus excelsior) anzupflanzen. Dabei sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden.  
 6.5 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume Rosskastanie (Ah, Aesculus hippocastanum), Birke (Bp, betula pendula), Walnuß (Jr, Juglans regia) und Linde (Ts, Tilia sp.) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind standortnah durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

6.6 Im Bereich der Platzmitte des verkehrsberuhigten Bereichs ist ein Laubbaum der Baumart Spitzahorn (Ap, Acer platanoides, Wildform) zu pflanzen. Es ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu verwenden. Die Baumscheibe ist mit einer Mindestgröße von 4 qm anzulegen.

6.7 In der öffentlichen Grünfläche G1 ist gemäß Planeintrag eine Baumreihe der Baumart Apfeldorn (Cl, Crataegus lavalleyi 'Carrieri') anzupflanzen. Dabei sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden.

6.8 Zur Anpflanzung der ohne Artbestimmung festgesetzten Bäume sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Geeignete Baumarten mit mittelgroßer Krone sind Acer campestre (Feldahorn) und Carpinus betulus (Hainbuche).

**7.0 ANLAGEN ZUM SAMMELN UND ZUR RETENTION VON NIEDERSCHLAGSWASSER, § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 81 HBO**

7.1 Das im allgemeinen Wohngebiet von den an die Ausgleichsfläche angrenzenden Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in die im Westen des Plangebiets vorhandene Regenwasser-Rückhalte mulde zu leiten, sofern es nicht anderweitig gesammelt und verwendet wird.

7.2 Das im allgemeinen Wohngebiet von den nicht an die Ausgleichsfläche angrenzende Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden. Die Zisternen müssen ein Speichervolumen von mindestens 20 Liter pro qm projizierter Dachfläche haben. Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

**8.0 LEITUNGSRECHT, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
 Für die oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers wird im Bereich der Regenwasser-Rückhalte mulde ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**WA** allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**GR 130** max. Grundfläche, hier 130 qm

**BAUWEISE, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 o offene Bauweise      E nur Einzelhäuser zulässig

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 - - - Baugrenze

**STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 <-> Firstrichtung

**VERKEHRSFLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
 Straßenverkehrsfläche      Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich

**GRÜNFLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
 G1 öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung hier: Extensivwiese mit Baumpflanzungen  
 G2 private Grünfläche; Zweckbestimmung hier: Extensivwiese mit Baumpflanzungen und Retentionsmulde

**FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
 Erhaltung von Bäumen      Anpflanzung von Bäumen, mit Artbestimmung  
 Anpflanzung von Bäumen, ohne Artbestimmung      Retentionsfläche

**MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
 Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

**KENNZEICHNUNG gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**  
 Flächen mit hohem Grundwasserstand und erhöhter Überschwemmungsgefahr; der Hochwasserstand HQ 100 ist in den westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichen zwischen 122,70 und 123,00 m. ü. N.N. angesetzt.

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des Geltungsbereichs      mögliche Grundstücksgrenzen

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 BauGB

**1.0 SOLARANLAGEN**  
 1.1 Anlagen zur Solarnutzung sind nur auf Dächern und senkrechten Fassadenflächen zulässig, nicht jedoch auf oder an separat von Gebäuden erstellten Konstruktionen.

**2.0 DÄCHER**  
 2.1 Bei Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 20° bis max. 30° und Pultdächer von mind. 10° bis max. 20° zulässig. Walmdächer sind unzulässig.  
 Die festgesetzten Dachneigungen gelten nur für die Dächer von Hauptgebäuden.  
 2.2 Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 30 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

**3.0 EINFRIEDUNGEN**  
 3.1 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder in Form von Zäunen in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern bis zu einer Höhe bis 1,50 m zulässig.  
 3.2 Bei der Errichtung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m einzuhalten.  
 3.3 Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.

**4.0 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN UND STELLPLÄTZEN**  
 4.1 Zur Flächenbefestigung von Terrassen, Stellplätzen und von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässige Materialien oder Konstruktionen zu verwenden.  
 4.2 Geländeaufschüttungen z.B. für Terrassen, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind maximal bis zur Höhe der festgesetzten Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses von Wohngebäuden zulässig.  
 4.3 Geländeaufschüttungen im Sinne von 4.2 dürfen eine Gesamtfläche von 100 qm pro Grundstück nicht überschreiten.  
 4.4 Anschüttungen zur Höhenangleichung an angrenzende Nachbargrundstücke sowie zu Grünflächen sind mit einer flachstmöglichen, gleichmäßigen Steigung in Richtung Gebäude auszuführen.

### VERFAHREN

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.12.2008.  
 15. Juni 2009  
 Echzell, den ..... Bürgermeister: D. Müller

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
 Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 12.12.2008. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 22.12.2008 bis 21.01.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 15. Juni 2009  
 Echzell, den ..... Bürgermeister: D. Müller

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.12.2008 in der Zeit vom 15.12.2008 bis 15.01.2009.  
 15. Juni 2009  
 Echzell, den ..... Bürgermeister: D. Müller

**SATZUNG**  
 Die Gemeindevertretung hat am 18.05.2009 über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 15. Juni 2009  
 Echzell, den ..... Bürgermeister: D. Müller

**INKRAFTTRETEN**  
 Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 19. Juni 2009 in Kraft getreten.  
 19. Juni 2009  
 Echzell, den ..... Bürgermeister: D. Müller

### ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Gemarkung: ..... Flur: .....  
 Friedberg, den .....  
 Der Landrat des Wetteraukreises im Auftrag

### HINWEISE

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen IV und D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Salzhausen. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (Staatsanzeiger 45/1992 S. 2836) sind zu befolgen.

Westlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 35 m die Grenze des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Horloff bzw. die Grenze des Bereiches für den Schutz oberirdischer Gewässer in einem Abstand von ca. 20 m.

Im Plangebiet sind hohe Grundwasserstände vorzufinden. Um die baulichen Anforderungen an die Gebäude (Grundwasserdichtheit, Auftriebssicherheit) festzustellen, wird empfohlen, für die jeweiligen Bauvorhaben die maximal möglichen Grundwasserstände zu ermitteln. Eventuelle Kellergeschosse von Wohngebäuden sind ggf. druckwasserdicht (weiße Wanne) auszuführen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

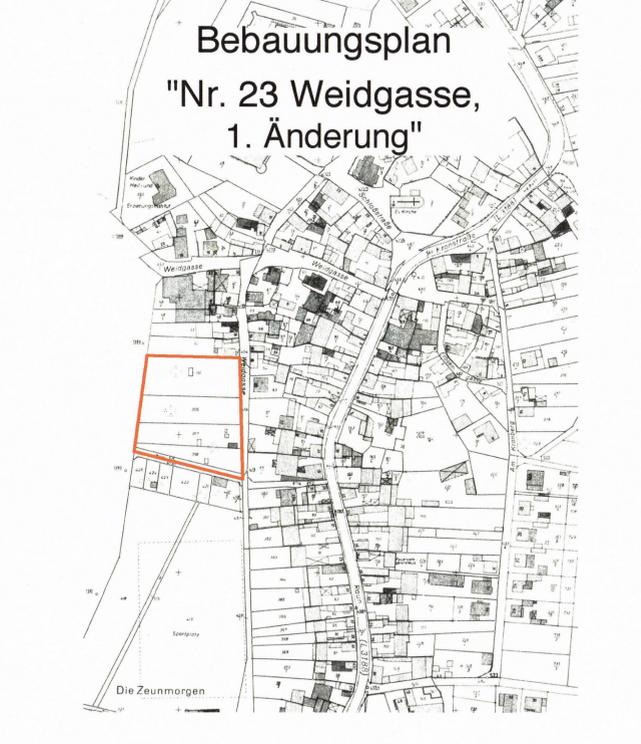
### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. Nr. 14, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. S. 548).  
 Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Dezember 2006 (GVBl. Nr. 22, S. 619).

## Gemeinde Echzell OT Bingenheim



Bearbeitung: 20.05.2009 SBR  
 Maßstab 1:500 (im Original)

Eichler + Schauss  
 Architekten u. Stadtplaner  
 Erbacher Straße 4  
 64283 Darmstadt  
 Tel. 06151 - 17660