



**BAUORDERNISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**WA** allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ 0,20 Grundflächenzahl; hier: 0,20

Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a abweichende Bauweise; hier: Gebäude müssen auf der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- o offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

— Baugrenze

Stellung baulicher Anlagen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

← Firstrichtung

Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB

□ Fläche für Garagen

Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

■ Straßenverkehrsfläche

Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- G 1 öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung hier: Extensivwiese mit Baumpflanzungen
- G 2 private Grünfläche; Zweckbestimmung hier: Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

□ Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

□ Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern

● Erhaltung von Bäumen

● Anpflanzung von Bäumen, hier: Esche (Fraxinus excelsior)

● Anpflanzung von Bäumen, hier: Stieleiche (Quercus robur)

Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Fläche, § 9 (1) Nr. 21 BauGB

□ Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

— Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher Nutzungsmaße

**KENNZEICHNUNG gem. § 9 (5) Nr.1 BauGB**

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: 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.

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

**1.0 KNIESTÖCKE**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Kniestöcke unzulässig.

**2.0 DÄCHER**

1.1 Bei Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden können zusätzlich Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° und Pultdächer mit einer Neigung von 15° bis 30° zugelassen werden.

1.2

Gauben sind nur als Schleppgauben mit einer Gesamtlänge von maximal 30% der Traufänge der jeweiligen Dachseite zulässig.

**3.0 EINFRIEDUNGEN**

Die privaten Grünflächen G2 sind im Westen an der Grenze zum Weg (Flurstück 706) und im Osten an der Grenze zu den Baugebieten einzufrieden. Einfriedungen an der Grenze zu den öffentlichen Grünflächen G1 sind zulässig. Die Einfriedungen in den privaten Grünflächen G2 sind nur in Form von Draht- oder Holzlattenzäunen bis 1,20 m Höhe zulässig. Weitere Einfriedungen innerhalb der privaten Grünflächen G2 sind unzulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen.

**4.0 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

Zufahrten, Wege, Kfz-Stellplätze, Terrassenflächen sind so zu befestigen, dass das Niederschlagswasser seitlich auf dem Grundstück versickert wird, oder die Flächenbefestigung ist mit wasserundurchlässigen Materialien auszuführen, z.B. mit Porenpflaster, Pflaster mit Drainfuge, wassergebundene Decke oder Schotterterrassen

**ARTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

**1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

**2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

2.1

Gemäß § 16 (2) BauNVO werden für die Baugebiete die jeweils maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die Wandhöhe (Traufseite) der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Wandhöhe bestimmt sich nach § 6 (4) HBO. Es werden folgende Maße festgesetzt:

Baugebiet	GRZ	Wandhöhe (Traufseite)
WA 1	0,20	5,60 m
WA 2	0,25	4,00 m

Für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen kann die GRZ im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO um 50% bis zu einer GRZ von maximal 0,30 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO um 140% bis zu einer GRZ von maximal 0,60 überschritten werden.

2.2

Im WA 1 ist für die Ermittlung der Wandhöhe die Höhenlage der westlichen Grenze der angrenzenden Erschließungsstraße (Weidgasse) in Gebäudemitte der untere Bezugspunkt. Der obere Bezugspunkt ist die Wandhöhe der Traufseite.

2.4

Im WA 2 wird die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss auf eine Höhe von 123,50 m ü. N.N. festgesetzt. Für die Ermittlung der Wandhöhe ist Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der untere Bezugspunkt. Der obere Bezugspunkt ist die Wandhöhe der östlichen Traufseite.

**3.0 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, § 9 (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 (1) Nr. 4 BauGB**

Außerhalb der überbaubaren Flächen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig.

**5.0 GRÜNFLÄCHEN, § 9 (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 Gehölzpflanzungen“ festgesetzt.

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

6.1

Die Ausgleichsfläche ist als naturnahe Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Flächenversiegelungen und bauliche Anlagen sowie Nadelgehölze sind zu entfernen.

6.2

Zur Anpflanzung von Bäumen sind ausschließlich hochstämmige Gehölze mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.

6.3

In den Ausgleichsflächen ist entlang der Grenze zu den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine freiwachsende Hecke mit einer Breite von etwa 3 m anzulegen. Dabei sind Straucharten aus folgender Artenliste zu verwenden:  
 Acer campestre (Feldahorn)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Hasel)  
 Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn)  
 Euonymus europaeus (Pfaffenhut)  
 Ligustrum vulgare (Rainweide, Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
 Malus sylvestris (Holzapfel)  
 Pyrus communis (Wildbirne)  
 Rosa canina (Hundsrose)  
 Salix caprea (Salweide)  
 Salix cinerea (Grauweide)  
 Salix purpurea (Purpurweide)  
 Salix viminalis (Korbweide)  
 Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)

6.4

Das im Wohngebiet WA 2 von den Grundstücken anfallende, nicht versickerte oder anders zurückgehaltene Niederschlagswasser ist in die Ausgleichsfläche zu leiten. Dazu sind im Westen der Ausgleichsfläche flach-muldenförmige Eintiefungen anzulegen, die durch zwischengeschaltete Überläufe staugeregelt sind. Die Bodeneintiefungen sollen nicht mehr als 30 cm gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau betragen.

6.5

Die gehölzfreien Bereiche der Ausgleichsflächen einschließlich der Regenwasser-Rückhaltemulden sind als Extensivwiese anzulegen und zu unterhalten (ein- bis zweischürige Wiese mit Abfuhr des Mähgutes).

6.6

Düngung und Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

**7.0 LEITUNGSRECHT, § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Für die oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers wird in der Ausgleichsfläche im Bereich der Regenwasser-Rückhaltemulden ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

**06.FAHRT**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeindevertretung hat am 17.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 21.06.2002.

Echzell, den 1. April 2003

gezeichnet D. Müller  
Bürgermeister:



**FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**

Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 2 (1) BauGB vom 06.05. - 16.05.2002.

Echzell, den 1. April 2003

gezeichnet D. Müller  
Bürgermeister:

**BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung hat die Gemeindevertretung am 17.06.2002 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 08.07.2002 bis 13.08.2002 gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt.

Nach Planänderung hat der Plan gem. § 3 (3) BauGB vom 11.11.2002 bis zum 11.12.2002 erneut öffentlich ausgelegt.

Echzell, den 1. April 2003

gezeichnet D. Müller  
Bürgermeister:

**SATZUNG**

Der Gemeinderat hat am 10.02.2003 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Echzell, den 1. April 2003

gezeichnet D. Müller  
Bürgermeister:

**INKRAFTTRETEN**

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 21.02.2003.

Echzell, den 1. April 2003

gezeichnet D. Müller  
Bürgermeister:

**ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK**

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. stand Februar 2002

Gemarkung: Bingenheim

Flur: 1  
Friedberg, den 09.04.2002

Siegel

Der Landrat des Wetteraukreises  
im Auftrag gezeichnet Zimmer

**HINWEISE**

----- geplante Grundstücksgrenzen

① Nummer des geplanten Grundstücks

Übernahme von Abstandsflächen von Nachbargrundstücken als eingetragene Baulast nach § 6 (11) HBO und § 7 (1) HBO

- Das Plangebiet grenzt im Westen an das zur Zeit im Planfeststellungsverfahren befindliche Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Horloff an.

- Im Plangebiet sind hohe Grundwasserstände vorzufinden. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser über Bauwerksdrainagen o.ä. - ist zulassungspflichtig (§ 7 WHG, § 19 HWG); aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen wird diese Zulassung im Plangebiet voraussichtlich nicht erteilt werden. Die Kellergeschosse der vorgesehenen Bebauung müssen daher ggf. druckwasserdicht ausgeführt werden. Um die baulichen Anforderungen an die Gebäude (Grundwasserdrichtheit, Auftriebssicherheit) festzustellen, wird empfohlen, für die jeweiligen Bauvorhaben die maximal möglichen Grundwasserstände zu ermitteln.

- Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln, zu verwenden oder zur Versickerung zu bringen (§ 51 (3) HWG, § 42 (2) HBO). Die Art und Weise der Verwertung von Niederschlagswasser von Dachflächen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmte Anlagen (Zisternen) müssen ein Speichervolumen von mindestens 20 Liter pro qm projizierte Dachfläche haben. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln zu betreiben.

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

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 127)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.93 (GVBl. I 1993 S. 655)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S.145)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

**Gemeinde Echzell  
OT Bingenheim**

**Bebauungsplan  
Nr.23 "Weidgasse"**



Bearbeitung:

04.06.2002  
19.09.2002  
13.01.2003  
J.H.B.  
Maßstab 1:500



Eichler + Schauss + Partner  
Architekten u. Stadtplaner  
Erbacher Straße 4

64283 Darmstadt  
Tel. 06151 - 17660