

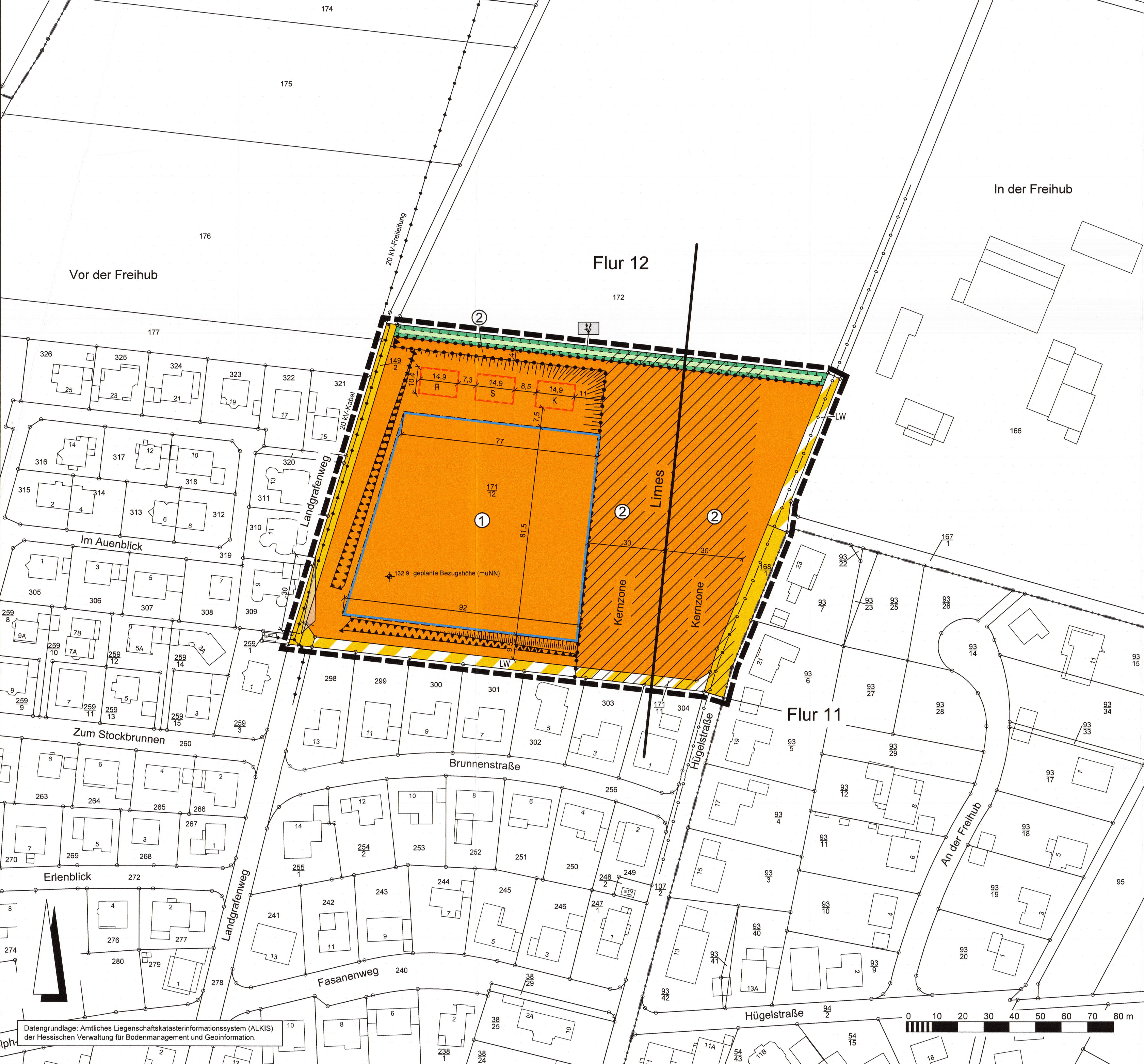
Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim

Bebauungsplan Nr. 8 "Auf den achtzehn Morgen"

1. Änderung

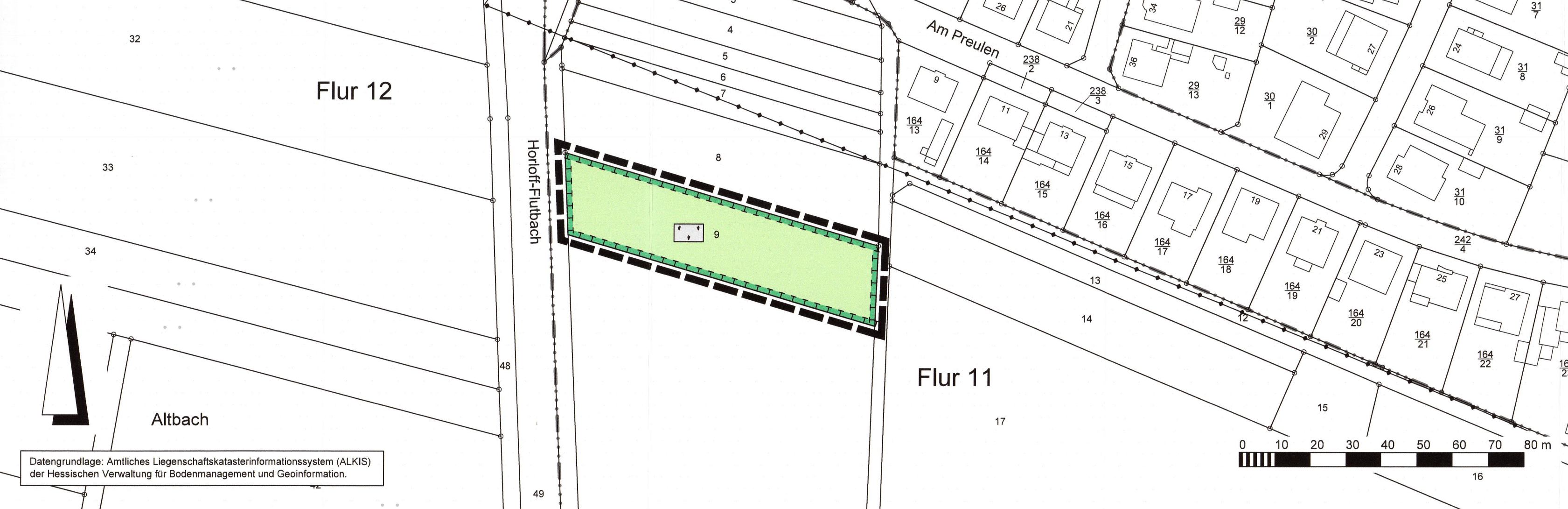
Plankarte 1

Gemarkung: Bingenheim
Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 2

Gemarkung: Echzell
Maßstab 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018
(GVBl. 2018 S. 198),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des
Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 386).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flur 12
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SOs Sondergebiet Zweckbestimmung Saatgutbetrieb
SOv Sondergebiet Zweckbestimmung Versuchsbetrieb

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
LW Landwirtschaftlicher Weg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Feuerwehreinfahrt

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Blühstreifen
Entwicklungsziel: Grünland

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

20 kV-Freileitung / Kabel (nicht eingemessen)
Trinkwasserleitung (nicht eingemessen)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts- anlagen; Zweckbestimmung:
R Regenwasserspeicher
S Schilfkärläufige
K Kompost
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Sicht- und Lärmschutzwall
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)
Sichtfenster (Anfahrt)
Kernzone Limes

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	SOs	0,8	1,6	II	145 m ü NN
2	SOv	-	-	-	-

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf den achtzehn Morgen“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Auf den achtzehn Morgen“ - 1. Änderung aufgehoben und ersetzt.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 1:
Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Saatgutbetrieb (SOs) sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:
1. Gebäude und technische Einrichtungen zur Saatgutaufbereitung, -lagerung, -versand und Diagnostik
2. Gebäude und technische Einrichtungen für den Versuchsbetrieb
3. Haus mit Büro und Mitarbeiterwohnungen
4. Nebenanlagen und Stellplätze
5. Sicht- und Lärmschutzwälle

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 2:
Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Versuchsbetrieb (SOv) sind abgesehen von einem Sichtschutzwall keine baulichen Anlagen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt:
Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im SOs sind Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 24 BauGB gilt:
Die Höhe der Sicht- und Lärmschutzwälle darf 2,5 m über natürlicher Geländeoberkante nicht überschreiten.

1.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Entwicklungsziel: Blühstreifen
Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenfläche ist jährlich eine Aussaat mit einer für Feldvögel geeigneten Blümmischung vorzunehmen (Aussaat im Zeitraum März bis April). Die Fläche ist jeweils anschließend bis mindestens 30. September sich selbst zu überlassen; Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig.

1.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schottersteinen, Kies, Rasengittersteinen oder weifugem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall bei einer gewerblichen Nutzung (Betriebswirtschaft, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.

1.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB:

Dem Bebauungsplan Nr. 8 „Auf den Achtzehn Morgen“ - 1. Änderung wird die folgende Fläche zugeordnet:
Gemeinde Echzell, Gemarkung Echzell, Flur 11, Flurstück 9 teilweise mit 2.015 m². Das Kompensationsdefizit beträgt 38.282 Ökopunkte. Hinweis: Die Ökoko-Maßnahme wurde durch Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises vom 25.02.2009, Az.: 4.3/006.1-610-6023/05, als vorlaufende Ersatzmaßnahme anerkannt.

1.4 Eingriffsminimierende, gründerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.4.1 Die Sicht- und Lärmschutzwälle sind mit Bäumen und Sträuchern aus zertifizierter regionaler Herkunft zu bepflanzen und zu begrünen (siehe Artenliste).

1.4.2 Es gilt pro 4 Stellplätze einen standortgerechten Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (siehe Artenliste).

1.4.3 Artenliste (Auswahl / Empfehlung)
Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Sorbus domestica L. - Speierling
Amelanchier - Felsenbirne

Sträucher:
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina agg. - Hundrose
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Cornus mas - Kornelkirsche

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß § 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO)

2.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:
Zulässig sind Flach-, Sattel-, Pult- (auch versetzte), Zelt- und Walmdächer (auch Krüppelwalm). Mindestens 50 % der Dachflächen sind zu extensiv begrünen. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraun und dunkle Farbtöne (schwarz, grau und anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen.

2.1.3 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind auf allen Dächern ausdrücklich zulässig.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

2.2.2 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Mind. 60 % der Grundstücksfreiflächen innerhalb des SOs sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

4.1 Gemäß § 21 HDStG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDStG wird verwiesen.

4.2 Artenschutz
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

4.3 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Nidda - Bad Salzhausen und in der Zone I des Schutzbezirks der oberhessischen Heilquellen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind entsprechend zu beachten.

4.4 Im Plangebiet befinden sich 20 kV- und 0,4 kV-Kabel sowie Fernmeldekabel der ovag-Netz AG.

4.5 Im Plangebiet befinden sich Wasserversorgungsanlagen der ovag AG.

4.6 Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der geringfügiger Untersuchungsbergbau mit bis zu 4 m tiefen Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 11.07.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.12.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.12.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 19.12.2016
27.01.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.03.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 01.04.2019
10.05.2019

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 02.09.2019

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Wochenzeitung der Gemeinde Echzell.

Ausfertigungsvermerk:

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

Echzell, den 23. Okt. 2019

Bürgermeister
Mogk

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 07. Feb. 2020

Echzell, den 18. Feb. 2020

Bürgermeister
Mogk

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

