



Gemeinde Echzell
 Gemarkung Bingenheim
 Flur 213
 Maßstab 1:1000
 K.B. 3419/97

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Bldg. 08.01.1998

Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt - Im Auftrag

Der Gebäudebestand wurde in der örtlichkeit nicht überprüft

TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" sind nur Gartenlauben zulässig, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften dienen. Der Aufenthalt in den Lauben ist nur vorübergehend zulässig (z.B. zum Schutz gegen Regen). Auf jeder Gartenparzelle ist nur eine Gartenlaube zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben von 1,5 m einzuhalten.
 - 1.2 Die Gartenlauben dürfen bis maximal 30 m³ umbauten Raum incl. des möglicherweise vorhandenen überdachten Freisitzes, nicht überschreiten.
 - 1.3 In den Gartenlauben ist eine Unterkellerung nicht zulässig. In den Lauben sind nur Trockenaborte zugelassen. In den Gartenlauben ist die Errichtung einer kamingebundenen Feuerstelle nicht zulässig.
 - 1.4 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grabeland" sind nur Gerätehütten bis max. 15 m³ umbauten Raum zulässig.
2. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND GRÜNDORDERNISCHEN MASSNAHMEN**
 - 2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel verwandt werden.
 - 2.2 Die Grünflächen sind randlich und entlang der Wege mit Laubgehölzen autochthoner Arten einzugrünen. Es sind insbesondere die folgenden einheimischen Gehölze zulässig.

BÄUME	
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
STRÄUCHER	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Salweide	Salix caprea
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus laevigata

Ferner hochstämmige Obstbäume:
 Apfel Malus domestica
 Birne Pyrus communis
 Speierling Sorbus domestica
 - gebietstypische Landsorten sollen bevorzugt werden.
 Die Neupflanzung standortfremder Koniferen ist nicht zulässig.

- 2.3 Alle vorhandenen Obstbäume im Gebiet sind zu erhalten.
- Zuordnungsfestsetzung**
- 2.4 Alle Kompensationsmaßnahmen werden gem. 9 Abs. 1a BauGB den privaten Eingreifern zugeordnet. Die Gemeinde Echzell organisiert jedoch die Durchführung der Maßnahmen.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**
3. **GEBÄUDE**
Die Traufhöhe der Dächer der Gartenlauben darf 2,1 m nicht überschreiten (gemessen ab Oberkante des gewachsenen Bodens).
 4. **DACHGESTALTUNG**
Für die neuen Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben; die Dachneigung muß zwischen 15° und 40° liegen. Dachbegrünung ist gestattet.
 5. **GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND STELLPLÄTZE**
 - 5.1 Die äußeren Wände der neuen Lauben sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen.
Für die Gartenlauben sind nur Punktfundamente zulässig. Für die Gerätehütten sind keine Fundamente erlaubt.
 - 5.2 Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen. Diese Gestaltungsvorschrift gilt für alle Neubauten ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes und für alle Altbauten, deren Renovierung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt.
 - 5.3 Die Gartenlauben sind auf mind. einer Seite mit Gehölzen oder mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen - z.Z. des Inkrafttretens des Bebauungsplanes. Nicht angepflanzt werden darf Knöterich (Polygonum Aubertii). Vorhandene Gartenlauben, die aus nicht landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzugrünen.
 - 5.4 Stellplätze sind (unbefestigt) auf den jeweiligen Gartengrundstücken selbst bereitzustellen. Zulässig ist jeweils 1 unbefestigter Stellplatz je Gartengrundstück.
 6. **EINFRIEDUNGEN**
Eine Einfriedung ist sowohl im Bereich der Freizeitgärten als auch bei den Grabelandflächen zulässig. Um die Freizeitgartenquartiere oder Grabelandflächen sind bis zu 1,5 m hohe Zäune ohne Sockel zulässig. Die Zaunhöhe zwischen den Parzellen darf 1,0 m nicht überschreiten. Die Maschengröße muß mind. 5 x 5 cm betragen. Die Zäune sind in die festgesetzten Pflanzungen zu integrieren.

7. **GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. alle Gartenflächen außerhalb der Gartenlauben- und Gerätehüttenstandorte sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen (Blumenbeete, Gemüsebeete, Gehölzflächen, Rasenflächen, Grabeland etc.) anzulegen oder als Naturwiesen anzulegen. Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.
8. **WASSERSCHUTZ**
Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen sowie außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Horloff.
Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes KG 9 liegt in der Zone IV (qualitativ) und der Zone D (quantitativ) des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen
9. **BODENFUNDE**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.
Im Ostteil des Geltungsbereiches verläuft - im Gelände nicht mehr sichtbar - der Limes.
10. **PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE**
Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.
11. **GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER**
Zufahrten und Gehwege sind innerhalb der Gartengebiete als Rasenwege herzustellen. Das Regenwasser von den Dachflächen ist in Behältern oder Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
Bestehende bzw. neuerrichtete Gartenbrunnen sind beim Landrat des Wetteraukreises - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.
Gartenteiche bis max. 50 m² Wasserfläche mit flach ausgezogenen Ufern sind, sofern sie keine Verbindung zum Grundwasser haben, zulässig.
12. **FREIHALTEN DER UFERZONEN**
Am Fließgewässerufer ist gem. §§ 68 und 70 HWG der Bau von Gartenlauben und Gerätehütten sowie die Errichtung und Erweiterung von sonstigen baulichen Anlagen im Uferbereich (10 m landseits ab der Gewässeroberkante) nicht zulässig. Dieser Uferbereich ist auch von jeglicher Kompostablagerung freizuhalten.
13. **ALTLASTEN**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 HAAltStG (vom 15.07.1997, geändert am 31.10.1998) das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Im Plangebiet sind keine Altflächen bekannt.
14. **ZUFAHRT ZUR LANDESSTRASSE 3188 auf der Wegeparzelle 640 und IMMISIONSSCHUTZ**
Die Randbepflanzung ist zur Sicherstellung ausreichender Sichtverhältnisse auf max. 0,8 m Wuchshöhe zu beschränken. Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen teilt darüber hinaus mit, daß eventuelle notwendige Vorkkehrungen für den Immissionsschutz in an die L 3188 angrenzenden Gartenbereichen von der Gemeinde übernommen werden müßten.
Bezüglich des Lärmschutzes teilt das Staatl. Umweltamt mit, daß im Geltungsbereich der Schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) und ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten werden darf.
15. **BRANDSCHUTZ**
Die Brandkasse teilt mit, daß für bauliche Anlagen in Kleingartengebieten die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz unter Beachtung des Arbeitsblattes W 405 (Wasserversorgung, Rohrnetz/Löschwasser) Ziffer 4, Ausgabe Juli 1978 des DVGW sichergestellt werden muß.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

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

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

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 11.05.1998 beschlossen.
Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in der „Wochenzeitung“ für die Gemeinde Echzell Nr. 21 vom 22.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 (1) BauGB wurde vom 01.06.1998 bis einschl. 12.06.1998 durchgeführt.
Art und Weise der Beteiligung ist in der „Wochenzeitung“ für die Gemeinde Echzell Nr. 21 vom 22.05.1998 bekannt gemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 01.10.1998 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“ für die Gemeinde Echzell Nr. 41 vom 09.01.1998.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 19.10.1998 bis einschl. 19. 11.1998

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 08.02.1999 gem. § 10 (1) BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Echzell 09.02.1999
 - Ort - - Datum -


 - Unterschrift/Bürgermeister -

Die ortsübliche Bekanntmachung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB erfolgte in der „Wochenzeitung“ für die Gemeinde Echzell Nr. 7 vom 19.02.1999.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Echzell 22.02.1999
 - Ort - - Datum -


 - Unterschrift/Bürgermeister -

PLANZEICHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg und Kleingartenzufahrt, Asphalt
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg und Kleingartenzufahrt, unbefestigt
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grabeland und Kleingartenwege, unbefestigt
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

-  Private Grünfläche
-  Freizeitgartenanlage
-  Grabeland

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

-  Anpflanzen von Bäumen
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Freihaltezone von 10 m an Fließgewässern gemäß §§ 68 und 70 HWG
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Bauverbotszone, 20 m

KLEINGÄRTEN

Bebauungsplan "Bohlenwiese"

der Gemeinde Echzell Ortsteil Bingenheim

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
 ☎ 06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	BLATT	DATUM
Esw		1 : 1.000	1 / KG 9	FEB. 1999