



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 -

..... - Siegel - - 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 -



TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgartenanlagen" sind nur Gartenlauben und Hütten zulässig, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften dienen. Der Aufenthalt in den Lauben und Hütten ist nur vorübergehend zulässig (z.B. zum Schutz gegen Regen). Auf jeder Gartenparzelle ist nur eine Gartenlaube bzw. Hütte zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben bzw. Hütten von 1,5 m einzuhalten. Die derzeitige, im Gebiet übliche geringfügige Kleintier- und Hundehaltung ist zulässig. Eine Ausweitung dieser Nutzung ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig.

1.2 Die Gartenlauben und Hütten 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.

2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND GRÜNORDERISCHEN MASSNAHMEN

2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel verwendet 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
Winterlinde	Tilia cordata
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
Mispel	Mespilus germanica

hochstämmige Obstbäume:
 Speierling Sorbus domestica
 Elsbeere Sorbus torminalis
 Apfel Malus domestica
 Birne Pyrus domestica u.a.m.
 Holzapfel Malus sylvestris
 Wildbirne Pyrus communis ssp. pyrastrer
 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. 1 a BauGB den privaten Eingreifern zugeordnet. Die Gemeinde Echzell organisiert die Durchführung der Maßnahmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

3. GEBÄUDE

Die Traufhöhe der Dächer der Gartenlauben und Hütten 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 und Hütten sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Für die Gartenlauben sind nur Punktfundamente zulässig.

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 und Hütten sind auf mind. einer Seite mit Gehölzen oder mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen - z.Z. des Inkrafttretens des Bebauungsplanes. Vorhandene Gartenlauben und Hütten, die aus nicht landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzugrünen. Bei den Kletterpflanzen ist die Verwendung von Knöterich (Polygonum aubertii) ausgeschlossen.

5.4 Stellplätze sind (unbefestigt) auf den jeweiligen Gartengrundstücken selbst bereitzustellen. Zulässig ist jeweils ein unbefestigter Stellplatz je Gartengrundstück.

6. EINFRIEDUNGEN

Um die Freizeitgartenquartiere und Grabelandflächen sind bis zu 1,5 m hohe Zäune ohne Sockel zulässig. Die Zaunhöhe zwischen den Freizeitgartenparzellen 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.) zu erstellen oder als Naturwiesen anzulegen. Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht gestattet.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8. WASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutz zonen sowie außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Horloff. Das Planungsgebiet des Bebauungsplan KG 2 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 Geltungsbereich 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 aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Der Bau von Gartenteichen mit flach ausgezogenen Ufern bis zu max. 50 m² Wasserfläche ist zulässig, sofern diese nicht mit dem Grundwasser in Verbindung stehen. Bestehende bzw. neu errichtete Brunnen sind beim Landrat des Wetteraukreises - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

12. 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 HAAltlastG (vom 15.07.1997, geändert 31.10.1998) das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell, die nächste Polizeienstelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Altflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

13. BRANDSCHUTZ

Die Brandkasse teilt mit, daß für bauliche Anlagen in Freizeitgartengebieten 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),
 - Planzielenverordnung (PlanzV 90),
 - Hess. Bauordnung (HBO),

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

PLANZEICHEN

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg und Kleingarten-Zufahrt asphaltiert

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg und Kleingarten-Zufahrt unbefestigt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. NR. 15 BAUGB)

Private Grünfläche - Freizeigtärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Einzelbäumen bzw. einzelnen hochstämmigen Obstbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereichs

Unverbindlicher Vorschlag zur Grundstücksabgrenzung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13)

unterirdisch, SK=Steuerkabel

unterirdisch, W=Fernwasserleitung

KLEINGÄRTEN
Bebauungsplan
"Obergärten"
 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
		1 : 1.000	1 / KG 2	FEB. 1999