

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgartenanlagen" 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 Der umbaute Raum der Gartenlauben, einschließlich überdachtem Freisitz, darf max. 30 m³ betragen, der umbaute Raum der Gerätehütten max.
- 1.3 In den Gartenlauben ist eine Unterkellerung nicht zulässig. In den Lauben sind nur Trockenaborte zugelassen: Die Errichtung einer kamingebundenen Feuerstelle in den Gartenlauben ist nicht zulässig.
- 1.4 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grabeland" sind nur Gerätehütten, keine Gartenlauben zulässig. Der umbaute Raum der Gerätehütten darf 15 m³ nicht überschreiten.
- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- 2.1 Die Grünflächen sind randlich und entlang der Wege mit Laubgehölzen autochthoner Arten einzugrünen. Es sind insbesondere die folgenden einheimischen Gehölze zulässig.

Pyrus communis ssp. pyraster

BÄUME: Fraxinus excelsion Esche Feldahorn Acer campestre Carpinus betulus Hainbuche Alnus glutinosa Schwarzerle Quercus robur Stieleiche Vogelkirsche Prunus avium Sorbus domestica Speierling Sorbus torminalis Elsbeere Malus sylvestris Holzapfel

Wildbirne

STRAUCHER:

Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Ligustrum vulgare Liguster Salix caprea Salweide Schneeball Viburnum opulus Schwarzer Holunder Sambucus nigra Weißdorn Crataegus laevigata Mespilus germanica Mispel

Ferner hochstämmige Obstbäume:

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

Die grünordnerischen Festsetzungen zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind jeweils nur dann zu vollziehen, wenn tatsächlich eine Freizeitgartennutzung realisiert wird.

- 2.2 Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel verwandt werden.
- 2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Rasenwege werden wie folgt be-
 - 1. Mahd zwischen Anfang und Mitte Juni,
 - Abfuhr des Mähgutes,
- keine Dünger- und Biozidanwendung.
- 2.4 Alle vorhandenen Obstbäume im Gebiet sind zu erhalten.
- 2.5 Pro 400 m² Garten- oder Grabelandfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu erhalten und zu pflanzen.
- 2.6 Alle Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den privaten Eingreifern zugeordnet. Die Gemeinde Echzell organisiert die Durchführung der Maßnahmen.

VERFAHRENSVERMERKE

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

- Datum -

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.

Unterschrift/Katasteramt

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

3. GEBÄUDE

4. DACHGESTALTUNG

Fundamente zulässig.

Gartengrundstück.

EINFRIEDUNGEN

ist zulässig.

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 Echell Nr. 41 vom

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

schreiten (gemessen ab Oberkante des gewachsenen Bodens).

5. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND STELLPLÄTZE

Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt.

sind bis zu ihrer Erneuerung einzugrünen.

Die Traufhöhe der Gartenlauben und Hütten darf 2,1 m nicht über-

Für die Gartenlauben und Gerätehütten sind Satteldächer vorgeschrieben:

5.1 Die äußeren Wände der neuen Lauben sind nur in Holzbauweise (z.B.

5.2 Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dachein-

die Dachneigung muß zwischen 15° und 40° liegen. Eine Dachbegrünung

Bretterschalung) auszuführen. Massive Bauweisen sind nur für Funda-

mente oder Gebäudesockel zulässig. Für Gerätehütten sind keine

deckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in ge-

deckten roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen. Diese

Gestaltungsvorschrift gilt für alle Neubauten ab Inkrafttreten des

Bebauungsplanes und für alle Altbauten, deren Renovierung nach

5.3 Die Gartenlauben sind auf mind, einer Seite mit Gehölzen oder mit Rank-

5.4 Stellplätze sind (unbefestigt) auf den jeweiligen Gartengrundstücken

bzw. Kletterpflanzen zu begrünen - z.Z. des Inkrafttretens des Bebau-

ungsplanes. Nicht angepflanzt werden darf Knöterich. Vorhandene

Gartenlauben die aus nicht landschaftsgerechten Materialien bestehen,

selbst bereitzustellen, zulässig ist jeweils ein unbefestigter Stellplatz pro

Eine Einfriedung ist nur im Bereich der Freizeitgärten und des

Grabelandes zulässig. Um die Freizeitgarten- und Grabelandquartiere sind

bis zu 1,5 m hohe Zäune ohne Sockel zulässig. Die Zaunhöhe zwischen

den Kleingarten- und Grabelandparzellen darf 1,0 m nicht überschreiten.

Die Maschengröße des Maschendrahtes muß mind. 5 x 5 cm betragen. Die

Zäune sind in die festgesetzten Pflanzungen zu integrieren.

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

Unterschrift /Bürgermeister Die ortsübliche Bekanntmachung des als Satzung beschlossenen Bebauungs-

planes 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.

22.02.1999

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

oder als Naturwiesen anzulegen.

WASSERSCHUTZ

gen zu vermeiden.

9. BODENFUNDE

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und

außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Horloff, mit Ausnahme

des Westteils der Grabelandparzellen 217 - 219, die innerhalb des

Überschwemmungsgebietes liegen. Der Geltungsbereich liegt in der Zone

IV qualitativ und in der Zone D quantitativ des festgesetzten

Aus Sicht des Grundwasserschutzes ist sicherzustellen, daß in den Gar-

tenhütten keine Wasseranschlüsse bzw. sanitäre Einrichtungen (WC, Du-

sche etc.) installiert werden, um unzulässige Schmutzwasserversickerun-

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

Zufahrten und Wege sind innerhalb der Gartengebiete als Rasenwege her-

zustellen. Das Regenwasser von den Dachflächen ist in Behältern aufzu-

Der Bau von Gartenteichen bis zu 50 m² Wasserfläche ist zulässig, sofern

diese nicht mit dem Grundwasser in Verbindung stehen. Bestehende bzw.

neuerrichtete Brunnen sind beim Landrat des Wetteraukreises - Untere

Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das

Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erho-

lungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die

Heilquellenschutzgebietes des Staatsbades Bad Salzhausen.

Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

10. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER

fangen und als Brauchwasser zu verwenden.

Wasserbehörde - anzuzeigen.

11. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE

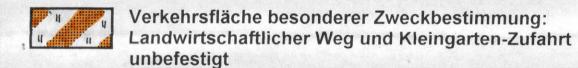
Eigentümer.

PLANZEICHEN

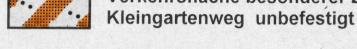
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg und Kleingarten-Zufahrt



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. NR. 15 BAUGB)



Private Grünfläche - Freizeitgärten



Private Grünfläche - Grabeland

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT. DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER ABFLUSSES

Zweckbestimmung



Uberschwemmungsgebiet

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

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschach-

tungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen

festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt

ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 HAltlastG (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

Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten)

dürfen nach § 23 (1) HStrG an der Landesstraße 3188 in einer Entfernung

von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht

Eine direkte Anbindung der Freizeitgärten an die L 3188 ist nicht zulässig.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Flutbachstraße sowie die

bestehende asphaltierte Zufahrt v. der L 3188 aus. Weitere Zufahrten von

der Landesstraße her werden nicht zugelassen. Entlang der L 3188 bzw.

des kombinierten Rad- und Gehweges dürfen geplante Baum- bzw.

Strauchpflanzungen eine max. Wuchshöhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Die Hess. Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei

Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz. Der

Orientierungswert darf 55 dB(A) und der Beurteilungspegel für

Schallimmissionen im Geltungsbereich darf 60 dB(A) nicht überschreiten.

dann abzustimmen. Im Geltungsbereich sind keine Altflächen bekannt.

12. ALTLASTEN

13. BAUVERBOTSZONE

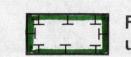
errichtet werden (Bauverbotszone).

14. VERKEHRLICHE ANBINDUNG, IMMISSIONSSCHUTZ

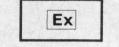
Sträuchern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und

Anpflanzen von Einzelbäumen bzw. einzelnen hochstämmigen Obstbäumen



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



Ex Extensivgärten

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

KLEINGÄRTEN

Bebauungsplan "Vor der Oberweid"

der Gemeinde Echzell Ortsteil Bingenheim

15. 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
- 16. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:
 - Baugesetzbuch (BauGB),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO). Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
 - Hess. Bauordnung (HBO),

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT

☎ 06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

MASSTAB BEARBEITET GEZEICHNET BLATT

. Heseler

1.000

KG 1 FEB. 1999

DATUM

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