



Gemarkung Bisses
Maßstab 1:1000

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

Büdingen, 18.07.94
Der Landrat des Wetteraukreises
-Katasteramt -
Im Auftrag
(Signature)
(Zimmer)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GE	I	0,7	(0,7)
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSSEFLÄCHEN-ZAHLE		
BAUWEISE	DACHFORM	0	SD

- LEGENDE**
- Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,7 Geschoßflächenzahl
 - 0,7 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenze**
- 0 offene Bauweise
 - Baugrenze
 - SD Satteldach
- Grünflächen**
- private Grünfläche
 - S Schutzpflanzung
- Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Streuoibstwiese
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
In dem als "Gewerbegebiet (GR)" § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereich sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe (Traufhöhe) der baulichen Anlage festgesetzt.

- Betriebs- und Werksgebäude 6,0 m,
- Wohngebäude 4,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

- 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:
- BÄUME**
- Eberesche - Sorbus aucuparia
 - Esche - Fraxinus excelsior
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Schwarzerle - Alnus glutinosa
 - Stieleiche - Quercus robur
 - Traubeneiche - Quercus petraea
- hochstämmige Obstbäume = überwiegend sollen Apfel- und Birnbäume sowie Speierlinge Verwendung finden (Sortenvorschläge vgl. Begründung).
- STRÄUCHER**
- Hartriegel - Cornus sanguinea
 - Haselnuß - Corylus avellana
 - Hundsrose - Rosa canina
 - Schneeball - Viburnum opulus
 - Schwarzdorn - Prunus spinosa
 - Weißdorn - Crataegus monogyna und Cr. laevigata
- KLETTERGEHÖLZE**
- Efeu - Hedera helix
 - Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia.
- Ungegliederte Außenwandflächen sind flächig mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (pro 2 m laufende Wandfläche ohne Öffnung ist eine Rank- oder Kletterpflanze vorzusehen bzw. ist insg. mind. 1 Hauswand pro Gebäude zu beranken).
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Biozidanwendung und Düngung nicht zulässig.
- 4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- 4.1** Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzliste A 3).
- 4.2** Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrassen).
- 4.3** Auf den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind folgende Restriktionen zu beachten:
- Verbot der Anwendung von Dünger und Bioziden,
 - Mahd der Wiesen nur 1 x jährlich: 1/2 Anfang Juni, 1/2 Anfang Juli,
 - jeweils Abfuhr des Mähgutes,
 - Pflanzdichte für Streuoibst - 225 m²/Obstbaum.
- 4.4** Zuordnung der Maßnahmen auf die Eingreifer
Alle Kompensationsmaßnahmen werden den privaten Eingreifern zugeordnet.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**
- 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.

- 7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %) mit autochthonen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m²; 1 Strauch 2 m²).
- 8. EINFRIEDUNGEN**
An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offenwirkende Holz- und Metallzäune sowie Hecken (Pflanzliste A 3) in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken (vgl. Festsetzung A 3) zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein; Zaunsockel sind nicht zulässig.
- 9. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE**
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.
- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 10. BODENFUNDE**
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden, den Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß des Wetteraukreises zu richten.
- 11. BRAUCHWASSER**
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, die nicht mit Schadstoffen beaufschlagt sind, ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern keine hygienischen Bedenken entgegenstehen. Das Hess. Wassergesetz ist zu beachten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² überdachte Grundfläche betragen.
- 12. ALTLASTEN**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstigen Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend nach § 19 AltlastG das Wasserwirtschaftsamt als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell, die nächste Polizeidienststelle oder das Abfallwirtschaftsamt beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- 13. BERGWERKSFELD**
Nach Auskunft des Bergamtes vom 16.03.1995 wird der Geltungsbereich von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt; Bergbau ist jedoch hier nicht umgegangen.
- 14. HINWEISE ZUR GEWERBLICHEN NUTZUNG**
Das Baugebiet wird sinngemäß als "Gewerbegebiet ohne Entwicklung" aufgefaßt und dient lediglich der Erhaltung des bestehenden Betriebes für den derzeitigen Unternehmer oder dessen Rechtsnachfolger. Wird der Betrieb aufgegeben, ohne daß ein Rechtsnachfolger vorhanden ist, soll das Areal wieder als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt werden. Diese Verpflichtung ist zwischen der Gemeinde Echzell und dem Unternehmer durch privatrechtlichen Vertrag abgesichert worden.
- 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 29.08.1994 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in der Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell Nr. 36 vom 09.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 19.06.1995 bis einschl. 03.07.1995 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) wurde in der Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell Nr. 23 vom 09.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 29.04.1996 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 Nr. 19 vom 10.05.1996.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 20.05.1996 bis einschl. 20.06.1996.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 17.02.1997 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Echzell 14. April 1997 (Datum)
..... (Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt Genehmigt am 07.07.1997
Hr.: IV 34-61d 04101 - Echzell 10 -
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag: *(Signature)*
..... (Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

(Siegel) (Unterschrift)
Katasteramt

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte in der Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell Nr. 31 vom 01.08.1997.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Echzell 01. August 1997 (Datum)
..... (Unterschrift)
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

NR. 18 "Hinter'm Hain"

der Gemeinde Echzell
OT Bisses

MAßSTAB 1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE
FREIRAUM UND SIEDLUNG

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

BEARBEITER / IN v. Eschwege	ZEICHNER / IN Grün	DATUM Feb. 1997
--------------------------------	-----------------------	--------------------