



Gem. ECHZELL

1	
WA	I
0.4	0.4
0	SD 35° - 45°

RK 92 83 00

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSS-FLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG

Textfestsetzungen

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BaunVO) und Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Der Anwendungsbereich der Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet.

1. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 (1) BauNVO für "Allgemeine Wohngebiete" mit Grundflächenzahl 0,4 u. Geschosflächenzahl 0,4 bei maximal 1 Vollgeschoß festgesetzt.

3. Bauweise

Gemäß § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt.

4. Verkehrsflächen

Neben der Straßenverkehrsfläche werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt.

Dies sind ein 3,0 m breiter Fußweg sowie ein 4,0 m breiter landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg (Wiesweg) als Ortsrandweg.

5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Stauraum vor Garagen zur Straße darf 5,0 m nicht unterschreiten.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

7. Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Erschließungsstraße werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Entlang den Grundstücksgrenzen, die langfristig den Ortsrand nach Osten hin bilden, ist ein 5 m breiter Streifen zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) vorgesehen. Für die Durchgrünung dieser Flächen sind höhenmäßig gestaffelt, landschaftstypische Gehölze zu verwenden.

Folgende autochthone oder landschaftstypische Laubgehölze werden zur Auswahl festgesetzt:

Bäume	- Carpinus betulus
Hainbuche	- Prunus avium
Vogelkirsche	- Acer campestre
Feldahorn	- Acer pseudoplatanus
Bergahorn	- Tilia cordata
Winterlinde	- Tilia platyphyllos
Sommerlinde	- Quercus petraea
Traubeneiche	- Quercus robur
Stieleiche	- Aesculus hippocastanum
Röskastanie	hochstämmige Apfel-, Birnen-, Speierling-, Süßkirsch- und Weinaubäume
straucher	- Cornus sanguinea
Hartiegele	- Viburnum opulus
Schneeball	- Corylus avellana
Haselnuß	- Prunus spinosa
Schwarzdorn	- Rosa canina
Hundsrose	- Ligustrum vulgare
Liguster	- Crataegus monogyna
Weißdorn	- Acer campestre
Feldahorn	- Carpinus betulus.
Hainbuche	

Pro Haus ist mindestens eine Fassade mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

8. Landschaftspflegerische Festsetzungen

Die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind als Streuobstwiese anzulegen und zu pflegen. Hochstämmige Apfel- und Birnenbäume müssen mind. 70 % der Neuanpflanzung ausmachen.

B. Festsetzungen nach § 118 Hessische Bauordnung (HBO), die gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die "Aufnahme von aus Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" als Textfestsetzungen aufgenommen werden

9. Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt (Bezugspunkt: gewachsener Grund):

Traufhöhe	bei I Geschos = 4,0 m
Firsthöhe	bei I Geschos = 8,5 m

10. Dachgestaltung

Für alle Gebäude sind Satteldächer verbindlich vorgeschrieben.

Der Dachausbau ist bei einem max. Dremel von 0,80 m zulässig; Dachgaupen dürfen 1/3 der Dachtraufhöhe erreichen.

Die Dachindeckung hat in tonroten oder schieferfarbigen Materialien zu erfolgen. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind jedoch in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Satellitenempfangseinrichtungen sind auf den Dachflächen nicht zulässig, sondern sie sind im Garten- oder Hofbereich aufzustellen.

Soweit Garagen nicht in die Dachflächen der Hauptgebäude einbezogen werden, sind ihre Dachflächen den Hauptgebäuden anzupassen.

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Fassadengestaltung hat in gedeckten, pastellartigen Farbönen zu erfolgen. Grelle Farböne sind zu vermeiden.

12. Einfriedungen

Einfriedungsarten sind auf Mauern, Schmiedeeisen, Hecken und Latenzäune beschränkt.

Maschendrahtzäune sind in einheimische Laubgehölzhecken zu integrieren. Bei Neuanlage von Zäunen sind durchgehende Zaunsockel nicht zulässig.

Straßenseitige und seitliche Einfriedungen sollen im Bereich des Vorgartens - abgesehen von Hecken - nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

13. Anlagen für Abfälle

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht einsehbar sind. Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

14. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 80 % als gärtnerisch gestaltete Grünflächen oder als Naturwiesen anzulegen.

Auf den Grundstücken ist mind. ein firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

15. Stellung von Garagen und Stellplätzen

Im Bauwuch und den Abstandsflächen (§ 7 (5) Satz 2 HBO) sind ausdrücklich Stellplätze und Garagen bis zu einer Außenwandhöhe von 2,50 m und einer Dachneigung bis 45° zur Grundstücksgrenze zulässig.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

16. 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 Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Bildungen..... 20.8.1991.....
(Ort) (Datum)
Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt
Im Auftrag
Simm
(Unterschrift) (Ziimmel)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell am 30.10.89 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in der "Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell" vom 10.11.89 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 27.11.89 bis einschl. 1.12.1989 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in der "Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell" am 11.11.89 bekanntgemacht worden.

Außerdem fand am 1.12.89 in Echzell eine Bürgerversammlung statt. Für die ebenfalls am 10.11.89 in der Wochenzeitung eingeladen wurde.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 23.04.90 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der 1. 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 durch die Wochenzeitung vom 11.05.1990.

Die 1. öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 21.5.90 bis einschl. 21.06.90.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 18.02.91 zur 2. öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der 2. 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 durch die Wochenzeitung vom 1.03.91.

Die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 18.03.91 bis einschl. 18.04.91.

Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 24.6.91 gem. § 10 BauGB und die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 118 HBO als Satzung beschlossen.

Echzell 14. AUG. 1991
Echzell (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidenten am 21.08.1991 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Der Regierungspräsident hat am 15.11.1991 erklärt, daß der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist. s. neubestehenden Genehmigungsvermerk!

6363 Echzell 02. Dezember 1991
Echzell (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB erfolgte am 29.11.1991.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Hauptfirstrichtung

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

0 Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungsline

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, Ortsrandweg

Befahrbare Wege und Plätze

Fußwege

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen zur Ortsrandgestaltung

Flächen für die Landwirtschaft

Fläche für die Landwirtschaft

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

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

Streuobstwiese

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

Maßangaben in Meter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grundstücksgrenzen (Empfehlung)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechts- und Auflagen nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 15.11.1991

Az.: IV/34-61 d 04/91

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL

Im Auftrag

Polman

2. AUG. 1991

Echzell

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „AM ROTKOPF“

GEMEINDE ECHZELL OT. BISSES

KARTE: 2 ENTWURF

MASS 1 1000



PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITET	GEZ	DATUM
BOTHE	RÜ	SEPT. 1989 DEZ. 1989 APRIL 1990 JAN. 1991