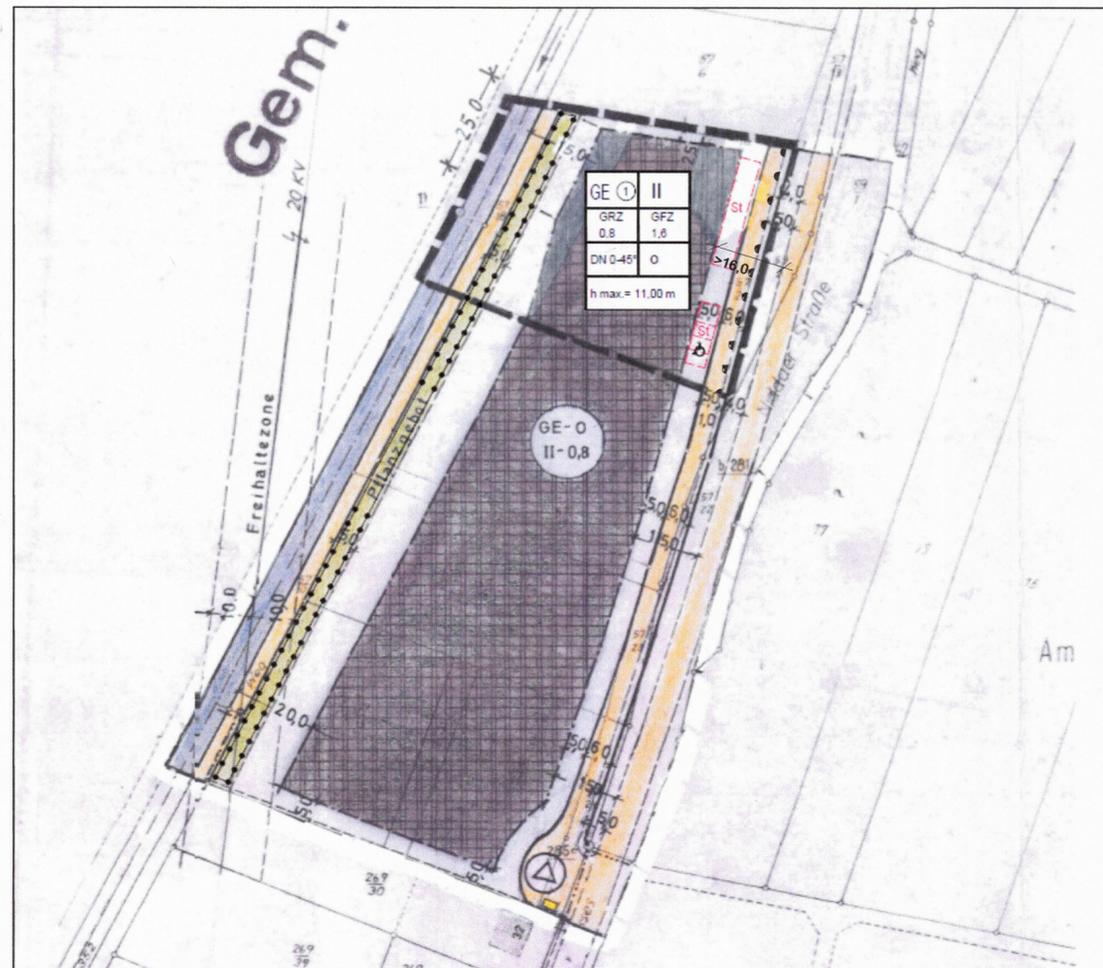
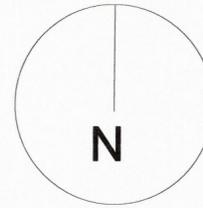


Legende

	Räumlicher Geltungsbereich
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Vermaßung Baugrenze
	Gewerbegebiet
	Nr. (siehe Festsetzungen)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
$h_{max} = 11,0m$	maximale Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die Gebäudehöhe Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Straßenhöhe in der Mitte des Grundstückes definiert	

Erläuterungen zur Nutzungsschablone

GE	Gewerbegebiet
	Straßenverkehrsfläche
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Flächen für die Anpflanzung und dauerhaften Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	öffentliche Wasserfläche
o	offene Bauweise
Maximale Anzahl von Vollgeschossen	II
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
DN	Dachneigung in Grad



Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Im gesamten Bebauungsplangebiet ist Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (Ausnahmen nach § 8 Abs. 3).
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Im Bereich GE ist eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m zulässig.
Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl §§ 19, 20 BauNVO.
Für den Bereich GE ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Dies entspricht der ursprünglichen Festsetzung für das gesamte Gebiet.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen in der überbaubaren Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO
Im gesamten Änderungsbereich sind gem. § 23

- den Abstandsflächen nach HBO zulässige Anlagen auch außerhalb der der Bauflächen zulässig. Nicht zulässig sind Stellplätze in Flächen für die Anpflanzung.
- Schottergärten sind nicht zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine) herzustellen.
 - Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Flächen innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist in die seitlichen Vegetationsflächen abzuleiten und zu versickern.
 - Der Dachflächenabfluss ist möglichst zu speichern und zu nutzen (z.B. Brauchwasserkreisläufe, Gartenbewässerung).

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25b BauGB

- Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/m²) gemäß Auswahllisten 1 und 2 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. 10% der Fläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Auswahlliste 2 zu bepflanzen (1 Gehölz/m²). Mit Planzeichen festgesetzte Flächen für Anpflanzungen können hierauf angerechnet werden. Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die nach den Erweiterungsmaßnahmen verbleibenden Grünflächen sind mit regionalem Saatgut gärtnerisch zu gestalten. Bei Stauden und anderen Blütenpflanzen ist darauf zu achten, dass sie als Insektennahrung geeignet sind.
- Je angefangene 200 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene standortgerechte und heimische Laubbäume können hierauf angerechnet werden.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Auswahllisten zu verwenden. Je m² ist ein Gehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- An geeigneten Stellen der Gebäude sind Brutmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse zu installieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Beleuchtungen am Gebäude und im Außenbereich sind so auszurichten, dass keine Abstrahlung nach oben oder gestreut in die Umgebung erfolgen.

Auswahlliste 1:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v Stammumfang 18 - 20 cm
 Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne), Sorbus intermedia. (Schwedische Mehlbeere), Sorbus thuringiaca. (Thüringische Mehlbeere), Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn) Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus. (Hainbuche) Corylus colurna (Baumhasel) Fraxinus excelsior (Esche) Quercus petraea (Traubeneiche) Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata. (Winterlinde in Sorten) Tilia platyphylla (Sommerlinde in Sorten), Obstbäume als Hochstamm auf stark wachsender Unterlage

Auswahlliste 2:

Mindestqualität: 100-150 cm Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus. (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuss) Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel) Schlehe (Prunus spinosa) Traubenkirsche (Prunus padus) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Wolliger Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Auswahlliste 3:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v Stammumfang 14 - 16 cm
 Prunus avium (Vogelkirsche), Juglans regia (Walnuss), Pyrus pyrastra (Wildbirne), Malus silvestris (Holzapfel), Castanea sativa (Esskastanie), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus intermedia. (Schwedische Mehlbeere), Obstbäume auf stark wachsender Unterlage

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB/ § 9 (1) HBO

- Dachgestaltung
Zulässig sind im Bereich GE geneigte Dächer und Flachdächer.

2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung ist die Farbe Weiß oder helle Erdfarben zu verwenden. 3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind als freiwachsende Hecken, Holzstaketen- oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Entlang der südlichen Grenze des Wohngebietes müssen Einzäunungen einen vertikalen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante einhalten. Sockel oder Stützmauern sind unzulässig.

Hinweise

1. Hinweis des Denkmalschutzes:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen Archäologie, oder der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesem Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, Hessen Archäologie, sind mindestens 2 Wochen vor Beginn von Bauarbeiten/Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Planbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung stattfinden wird. Sollten bedeutende archäologische Befunde auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

2. Hinweis des Abfallwirtschaftsbetriebes des Wetteraukreises:

Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, Der Magistrat der Stadt Nidda, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.

3. Hinweis des Dezernats Vorsorgender Bodenschutz
Für zukünftige Bauverfahren sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß der DIN Normen 19639, 18915 und 19731 vorzunehmen.

4. Heilquellenschutzgebiete

Das Baugebiet liegt in der Zone IV (qualitative Schutzzone) und der Zone D (quantitative - Schutzzone) des mit Verordnung vom 06.10.1992, StAnz. 45/1992, S. 2836, festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda-Bad Salzhausen. Die in den Schutzgebietsverordnungen aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten.

5. Sicherheitsabstände

Zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

6. Nutzung der Solarenergie - Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich erwünscht. Die Installation von Solaranlagen wird empfohlen.

7. Energieeffizienz - Für die Neubauteile bzw. neue Gebäude im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der aktuellen Fassung umzusetzen. Soweit die Förderbedingungen es zulassen, wird eine Senkung der Mindeststandards der Energieeffizienz dringend empfohlen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss: 22.02.2021

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB: vom 29.03.2021 bis zum 30.04.2021 einschl.

Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB:

vom 29.03. bis zum 30.04.2021 einschl.

Satzungsbeschluss:

13.09.2021

Öffentliche Bekanntmachung und Rechtskraft

01.10.2021

28. Okt. 2021

Datum

Unterschrift

Mogk Bürgermeister



Planverfasser:

Architekturbüro Alfred Möller
 Goethestraße 2
 61231 Bad Nauheim
 Telefon: 06032/9690-0
 Telefax: 06032/9690-10
 E-Mail: info@moeller-architekturbuero.de

In Zusammenarbeit mit

Städtebau-LICH GmbH
 Fröbelstraße 18
 35466 Rabenau
 Tel: +49 6407 400135
 Fax +49 6407 950891
 Mobil: +49 171 5213669
 E-Mail: info@staedtebau-lich.de



Gemeinde Echzell

Bebauungsplan Nr. 9

"Westlich der Niddaer Straße"

1. Änderung

Satzungsexemplar

M 1:1.000

Stand Sept. 2021

