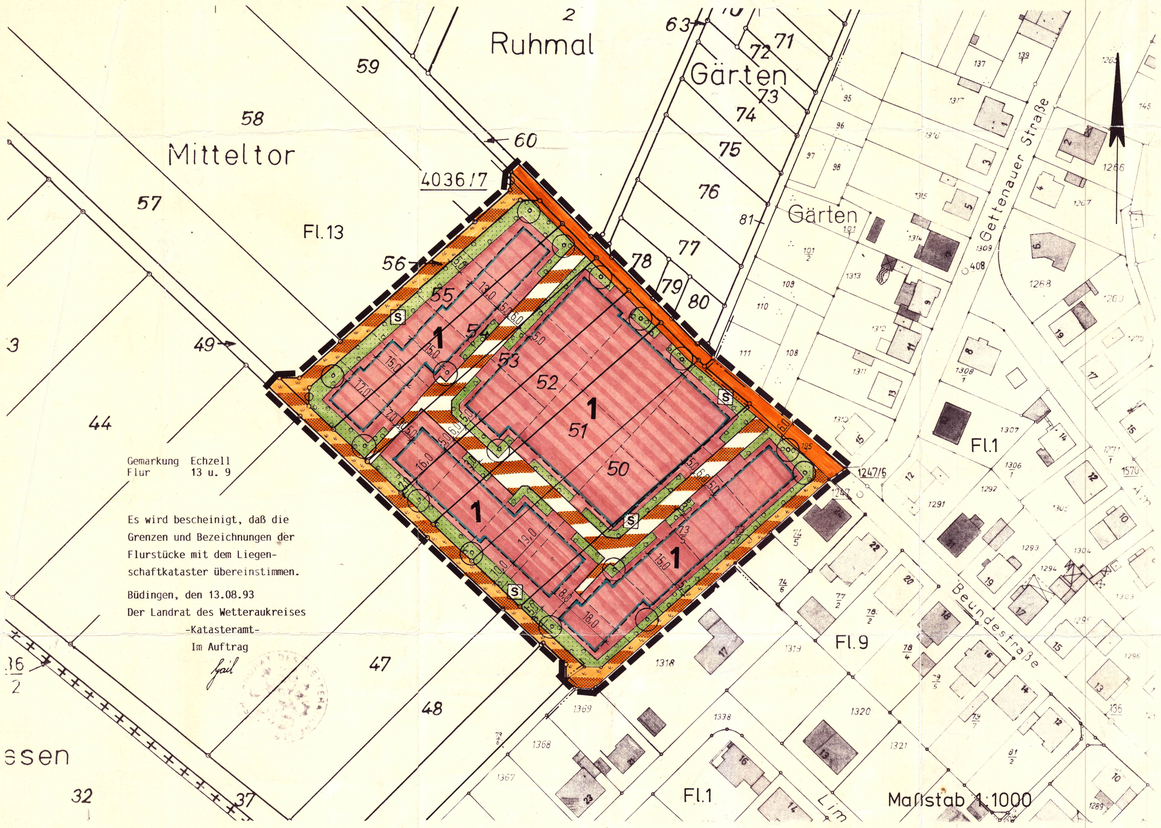
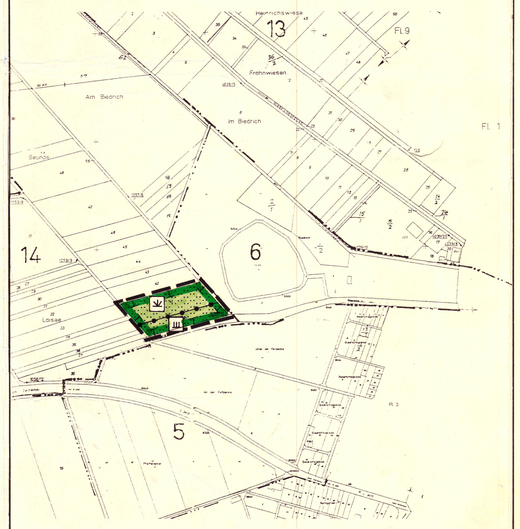


ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1	
ART DER BAUL. NUTZUNG: WA	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: II
GRUNDFLÄCHENZAHL: 0,3	GESCHOSSFLÄCHENZAHL: 0,6
BAUWEISE: ED, o	DACHFORM: SD

ZUSATZGELTUNGSBEREICH GEMARKUNG GETTENAU
Flur 14, Parzelle 40/ 41
M. 1:5 000



- Grenze des Zusatzgeltungsbereiches
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Extensivwiese mit Streuobst
- Hochstaudenflur
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

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 15.11.1993 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in der Wochenzeitung Nr. 47 vom 26.11.1993 der Gemeinde Echzell ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 21.02.1994 bis 07.03.1994 durchgeführt.
Art und Weise der Beteiligung ist in der Wochenzeitung Nr. 6 vom 11.02.1994 der Gemeinde Echzell ortsüblich bekanntgemacht worden.

Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 13.06.1994 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. 25 vom 24.06.1994 der Gemeinde Echzell.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 01.07.1994 bis einschl. 01.08.1994.

Satzungsbeschluß
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat diesen Bebauungsplan am 17.10.1994 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Echzell 24.11.1994 (Datum)

(Siegel) GEMEINDE ECHZELL WETTERAUKREIS ..... (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 genehmigungsverfügung s.oben rechts! .....

(Siegel) ..... (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 10.03.1995 in der Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell vom .....

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Echzell 13. März 1995 (Datum)

(Siegel) GEMEINDE ECHZELL WETTERAUKREIS ppa. Müller ..... (Unterschrift) Bürgermeister

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

z.B. (0,6) Geschoßflächenzahl
z.B. 0,3 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise — ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
SD Satteldach

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Wohnweg

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlage
Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen

unterirdisch

Grünflächen

private Grünfläche
S Schutzpflanzung

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

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Vorschlag für Grundstücksgrenzen

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 27. Februar 95
Az.: IV/34- 611 04/01 -Echzell2-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

BEBAUUNGSPLAN „MITTELTOR"

DER GEMEINDE ECHZELL OT ECHZELL

MASS 1:1000

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM
ROSBACHER WEG 8 - 61206 WÖLLSTADT 2 - TEL. 06034 / 4657 -

BEARBEITET	GEZ.	DATUM
	NG	NOVEMBER 1994

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:
. Traufhöhe bei I Geschoß = 5,5 m;
. Traufhöhe bei II Geschossen = 7,5 m.
Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut, gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens, der Bezugspunkt für die jeweiligen Gebäude wird gemittelt.

3. Größe der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser beträgt 600 m², die Höchstgrenze 700 m². Bei Doppelhäusern beträgt die Mindestgröße 400 m², die Höchstgrenze 450 m².

4. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

4.1 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

Hainbuche	- Carpinus betulus
Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea
Feldahorn	- Acer campestre
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Esche	- Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	- Prunus avium

Mindestpflanzdichte in den Pflanzstreifen:
1 Baum pro 100 m² Fläche (pro 20 lfdm. Pflanzstreifen soll mindestens 1 autochthoner Laubbaum gesetzt werden).

hochstämmige Obstbäume
Mindestpflanzdichte in den Pflanzstreifen:
1 Obstbaum pro 100 m² Fläche

Sträucher

Schneeball	- Viburnum opulus
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus laevigata
Hundsrose	- Rosa canina
Liguster	- Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Schwarzdorn	- Prunus spinosa

Mindestpflanzdichte in den Pflanzstreifen:
1 Strauch pro 5 m² Fläche (Pro 20 lfdm. Pflanzstreifen sollen mindestens 20 Sträucher gepflanzt werden).

Klettergehölze

Efeu	- Hedera helix
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Clematis	- Clematis vitalba

Ungegliederte Außenwandflächen - Wände ohne Türen und Fenster - sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, und zwar mindestens eine Außenwand pro Haus.

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

In den gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen gilt folgendes:
generell
- Verbot des Biozid- und Düngereinsatzes;
- Verbot der Einzäunung;
- Abfuhr des Mähgutes bzw. Astschnitts der Obstbäume.

speziell
a) Staudenflurentwicklung
- Mahd alle 3 Jahre im September, abschnittsweise: jedes Jahr im September 1/3 der Fläche;

b) Extensivwiesenentwicklung
- Entwicklung über mehrjährige Ackerbrache; nicht über Einsaat; Mahd der Ackerbrache 1 x im Juni und 1 x im September;
- nach Herstellung der Wiese Mahd 1 x jährlich zu 50 % der Fläche Anfang Juni, zu 50 % Anfang Juli;
- ungefährer Pflanzverband der hochstämmigen Obstbäume: 15 x 15 m;
- regelmäßiger Lichtungsschnitt der Obstbäume: mind. alle 7 Jahre.

Aufteilung der Kompensationsmaßnahmen auf öffentliche und private Eingreifer gem. § 8 a (1) Bundesnaturschutzgesetz; in etwa gemäß deren Anteil an der Bodenneuversiegelung:
- 32 % auf die öffentliche Hand (= im wesentlichen die geplante Staudenflurentwicklung
- 68 % auf die Privaten (= im wesentlichen die geplante Extensivwiesenentwicklung.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO

5. Dachgestaltung

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder ähnliche (z.B. Walmdächer oder Krüppelwalmdächer) Dachformen zugelassen. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
. bei eingeschossiger Bauweise 20° - 40°;
. bei zweigeschossiger Bauweise 20° - 35°.
Ein Dachausbau (Trempel max. 0.80 m) ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt.
Die jeweiligen Haushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Farbigkeit auszugestalten.

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

6. Baugestaltung

Die Farbegebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

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 %ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (ein Baum entspricht 50 m²; 1 Strauch 5 m²).

8. Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Auf öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen ist jeweils für 3 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Festsetzung A 4). 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 Fugen von mind. 2 cm, Schotterrasen).

9. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhekken (vgl. Festsetzung A 4) zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0.75 m sein. Zaunsockel sind nicht zulässig. Kleinsäuger bis Igelgröße müssen hier passieren können.

10. 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 bepflanzen.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

11. 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. Der Kreisausschuß weist mit Schreiben vom 17.08.1994 konkret auf die Möglichkeit solcher Funde im Geltungsbereich hin! Die Gemeinde trägt die notwendigen Voruntersuchungen bzw. Probegrabungen, zur Sicherstellung dieser Funde.

12. Brauchwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

D. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO) (§ 87, in der ab 01.06.1994 gültigen Fassung)

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