SATZUNG DER GEMEINDE ECHZELL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "AM FORSTHAUS"

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DES ECHZELLER WEGES SÜDLICH DES SPORTPLATZES UND WESTLICH DES WALDRANDES

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grund-flächenzahl	Zahl der Vollgeschosse

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Sonstige Sondergebiete, Internat
§ 9(1) BauGB , § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,6 Grundflächenzahl
§ 9(1) BauGB § 16 BauNVO
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 9(1) BauGB § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Baugrenze
§ 9(1)2 BauGB § 23 BauNVO

Öffentliche und private Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
Zweckbestimmung: V Verkehrsberuhigter Bereich
LW Landwirtschaftlicher Weg
F Fußweg, privat

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
Freileitung 20 kV mit Schutzabstand
Fernwasserleitung HW 700 mit Schutzabstand von 2,50 m

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage, privat
Spielfeld, privat
Hausgarten, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächenen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Zweckbestimmung: M1 Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Gehölzen
M2 Umwandlung in Wiesenbrache Erhalt der umlaufenden Hecken und Baumreihen
anzupflanzende Bäume Arten entsprechend der Artenliste Mindeststammumfang 20/25
zu erhaltende Bäume
zu erhaltende Baumreihe
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
§ 9 (6) BauGB
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
§ 9 (6) BauGB
Limes
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
§ 9 (6) BauGB

Sonstige Planzeichen
8,00 Bemaßung
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
Zweckbestimmung: WS Waldschutzstreifen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9(7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
§ 1 (4), § 16 BauNVO
1 Bezeichnung der Baufelder
131,50 Höhenbezugspunkt

Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene Gebäude
152 Flurstücksnummer
vorhandene Flurstücksgrenzen

TEXT TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet Internat § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet Internat dient der Unterbringung einer Internatsschule

Zulässig sind:

Schulgebäude
Schulsporthallen
Kantine
Verwaltungsgebäude
Wohngebäude zur Internatsunterbringung
Wohnungen und Wohngebäude für Lehrkräfte, sonstige Angestellte und die Internatsleitung
Spiel - und Sportfelder

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Im Baufeld 1 nördlich und nordöstlich des Echzeller Weg gelten für die Gebäude nachfolgende maximale Wandhöhen:
Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen: maximale Wandhöhe: 8,50 Meter
Gebäude mit drei Vollgeschossen: maximale Wandhöhe: 10,50 Meter.

Im Baufeld 2 südlich des Echzeller Weg gelten für die Gebäude nachfolgende maximale Wandhöhen:
Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen: maximale Wandhöhe: 8,50 Meter
Die Definition der festgesetzten Wandhöhe ist aus § 6 Abs.4 HBO abgeleitet.

2.2 Höhenbezugspunkt § 18 Abs. 1 BauNVO

Im Baufeld 1 beziehen sich die festgesetzten maximalen Wandhöhen auf den in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Höhenbezugspunkt.

Im Baufeld 2 beziehen sich die festgesetzten maximalen Wandhöhen auf die mittlere Höhenlage der Oberkante der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Echzeller Weg).

3. Überbaubare Grundstücksfläche - Beschränkung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Waldschutzstreifen) § 9 Abs. 1 Nr. 10

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Zweckbestimmung Waldschutzstreifen ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig. Davon betroffen sind auch genehmigungsfreie Anlagen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

1.1 Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte Grünanlage im Nordwesten des Plangebiets ist in ihrem parkartigen Charakter dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgängige Gehölze sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

1.2 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Baumreihen sind in ihrer Vitalität und Eigenart zu schützen. Versiegelungen und sonstige schädigende Eingriffe innerhalb ihres jeweiligen Kronenbereichs sind unzulässig. Bei Abgang sind Bäume in guter Baumschulqualität in Art der als Anlage zur Begründung angefügten Pflanzliste zu verwenden. Mindestqualität: Stammumfang 20/25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

1.3 Die als zu erhalten festgesetzte Baumreihe auf der Südseite des Echzeller Weg darf zur Herstellung einer notwendigen Zufahrt für das südlich angrenzende Baugrundstück in einer Breite von maximal 5 m unterbrochen werden.

2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der als Anlage zur Begründung angefügten Pflanzliste zu entnehmen.

2.2 Die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind der als Anlage zur Begründung angefügten Pflanzliste zu entnehmen. Mindestqualität: Stammumfang 20/25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Bei der Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

3.2 Die mit M 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Feldgehölzstreifen zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung der Fläche sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Arten sind mindestens zu 50 % der als Anlage zur Begründung angefügten Pflanzliste zu entnehmen.

3.3 Die mit M 2 bezeichnete Extensivrasenfläche ist durch Unterlassung der Pflege in eine Wiesenbrache umzuwandeln und als Brachfläche dauerhaft zu unterhalten. Die Brachfläche ist maximal 1-mal alle 2 Jahre im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Düngung und Einsatz chemischer Mittel sind untersagt.

3.4 Nicht straßenseitige Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.

3.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis zu 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, sofern denkmalpflegerische Belange dem nicht entgegenstehen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 81 HBO

1. Gestaltung von befestigen Flächen und Stellplätzen

Befestigte Freiflächen und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

IV. HINWEISE

1. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet von Bad Salzhausen in der qualitativen Zone IV und die quantitativen Zone D. (StAnz. 45/1992 S. 2836).

2. Bodenschutz

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach Abs. 1 v. g. Vorschrift unverzüglich die Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG - „ sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschützbehörde bzw. durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zu unterlassen."

Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies genäß § 4Abs. 3 HAltBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAltBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit „einfachen Mitteln" erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.

Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

3. Denkmalschutz / Archäologie

Um den archäologischen Befund Limes endgültig zu überprüfen, ist vor Bodeneingriffen bzw. bei Abrissarbeiten eine archäologische Baubegleitung und Ausgrabung, gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen sind.
Für den Erhalt bzw. die Nutzung notwendige Erdeingriffe im Geltungsbereich des B-Plans bedürfen der Genehmigung nach § 9 HDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde, verbunden mit einer Prüfung der jeweiligen Auswirkungen auf das UNESCO - Welterbe durch das Landesamt für Denkmalpflege.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom **27.08.2007**.

Die öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung am **21.12.2007**.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlage in der Zeit vom **28.12.2007 - 08.02.2008.**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß Anschreiben vom 08.02.2008 in der Zeit vom **09.02.2008 - 17.03.2008.**

Der Beschluss der Offenlage durch die Gemeindevertretung erfolgte am **20.06.2011.**

Die Beteiligung der Behörden und sonsigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß Anschreiben vom 14.07.2011 in der Zeit vom **18.07.2011 - 18.08.2011.**

Die öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom **18.07.2011 - 18.08.2011** nach ortsüblicher Bekanntmachung am **08.07.2011.**

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen am **28.03.2012**.

Echzell, den 03.05.2012

D. Müller (Bürgermeister)

Siegel

Genehmigt durch die höhere Verwaltungsbehörde am 12.09.2012
RP Darmstadt, AZ.: III 31.2-61 d 02/01-49

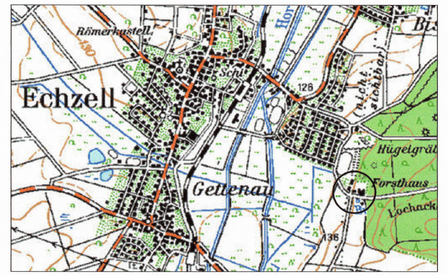
Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht am 28.09.2012
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Echzell, den 01.10.2012

D. Müller (Bürgermeister)

Siegel

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Am Forsthaus" für das Gebiet östlich des Echzeller Weges, südlich des Sportplatzes und westlich des Waldrandes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



PLANINHALT

SATZUNG DER GEMEINDE ECHZELL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "AM FORSTHAUS"

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DES ECHZELLER WEGES,
SÜDLICH DES SPORTPLATZES UND WESTLICH DES WALDRANDES

PLANUNGSBÜRO

AIP - Arbeitsgemeinschaft Integrierte Planung GmbH

Comeliusstraße 14 — 63450 Hanau
FON 06181 42 89 49 -0 — FAX 06181 42 89 49 -20 — info@aip-gesamtplanung.de

MASSTAB 1:1000