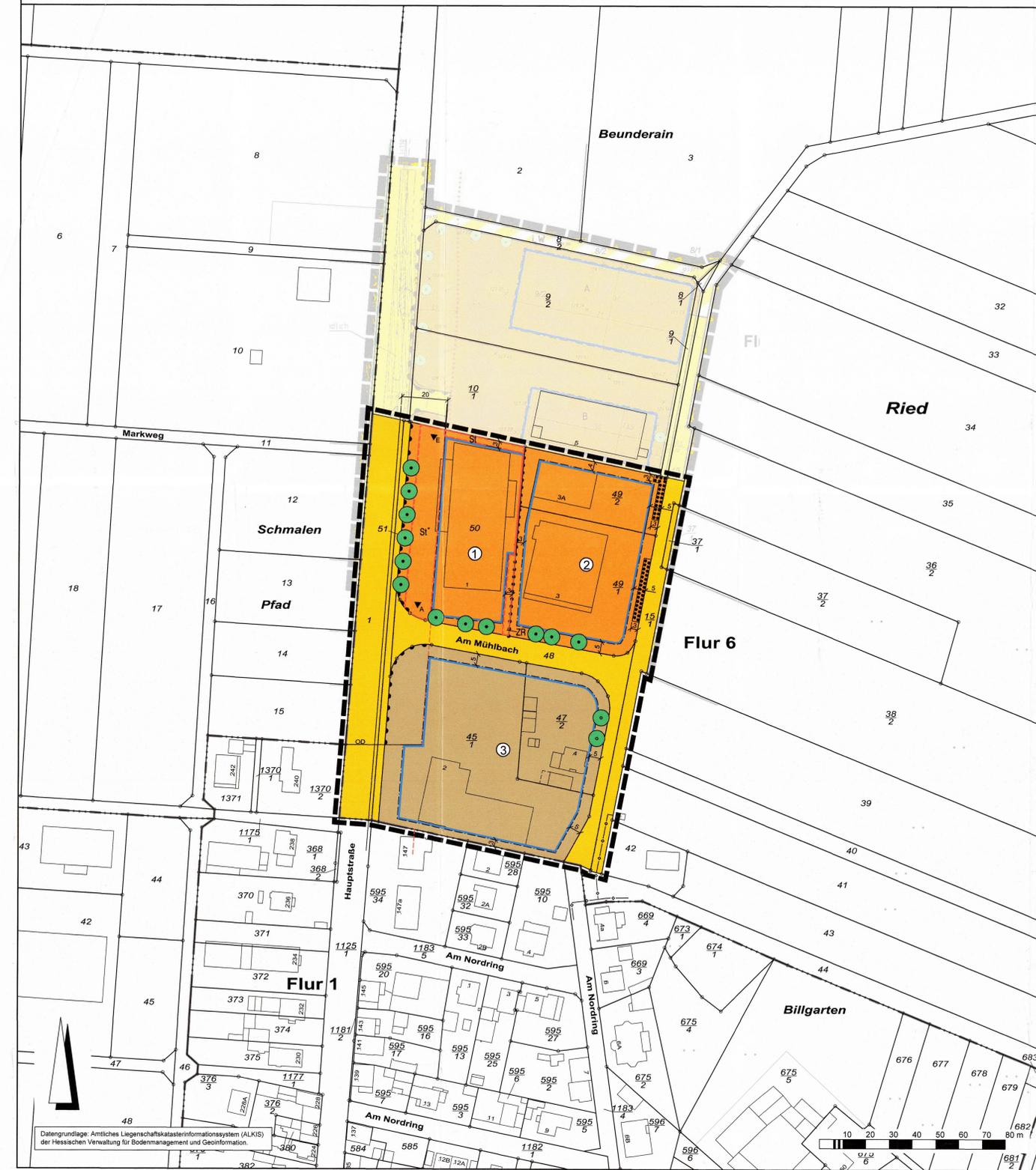


Gemeinde Echzell, Ortsteil Echzell

Bebauungsplan Nr. 11

"Hinter der Mühlbach" - 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 6

Flurnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
Flurstücksnummer

45
1

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

SOEH Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

SOLEH Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittel Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet

nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

Ein- / Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung

Erhalt von Laubbäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

St Stellplätze und deren Zufahrt

St* nicht erforderliche Stellplätze

ZR Zufahrt Rampe

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone

Bernaßung

OD Ortsdurchfahrtsgrenze

20 kV-Kabel der OVAG Netz AG (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
①	SOLEH	0,8	0,8	I
②	SOEH	0,8	0,8	I
③	MI	0,6	1,2	II

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter der Mühlbach“ werden durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Hinter der Mühlbach“ - 1. Änderung ersetzt.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.2.1 Mischgebiet:

1.2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: Vergnügungstätten sind unzulässig.

1.2.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO: Lebensmittelmärkte sind unzulässig.

1.2.2 Sondergebiet:

1.2.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Einzelhandel ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 799 m² zulässig.

1.2.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Einzelhandel Einzelhandelsbetriebe der Bereiche Textilien, Drogerie, Schuhe oder Ein-Euro-Laden zulässig. Die Größe der Verkaufsflächen darf insgesamt 799 m² nicht überschreiten.

1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Misch- und Sondergebiet innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagen und Carports zulässig. Nicht-erforderliche Stellplätze sind innerhalb der Bauverbotszone nur mit Zustimmung von Hessen Mobil zulässig. Werbeflyer sind unzulässig. Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig.

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

Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, etc.).

Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw, Feuerwehrzufahrten etc.).

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gilt je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (siehe Artenliste). Vorhandene Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

1.6 Artenliste:

Acer platanoides 'Globosum' - Kugelspitzahorn - 6 - 10 m

Aesculus carnea 'Briotii' - Scharlachkastanie - bis 22 m

Carpinus betulus - Hainbuche - bis 20 m

Corylus colurna - Baumhasel - 15 - 18 m

Prunus serrulata - Japanische Zierkirsche - 7 - 10 m

Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere 'Magnifica' - 6 - 12 m

Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere - bis 15 m

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt: Von der Straßenseite (Am Mühlbach) aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1 m (Höchstmaß) ersetzt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

2 Abweichung von § 3 Nr. 1 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Echzell wird bestimmt, dass für einen Personenkraftwagen oder einen Lastkraftwagen bis zu 2,8 t Gesamtgewicht oder einen Kleinbus mit höchstens 10 Sitzplätzen oder einem Anhänger mindestens eine Grundfläche von 2,5 x 5,0 m vorzusehen sind.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO im Mischgebiet: Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zäune sind zulässig.

3.2 Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück müssen betriebsbezogen sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Echzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDschG).

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.4 Artenschutz

4.4.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.4.2 Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstundenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Im Falle eines Gebäudeabrisses oder bei Umbauarbeiten am Gebäude sind diese durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).

4.4.3 Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

4.4.4 Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1 WQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.

4.4.5 Zur Beleuchtung des Plangebietes sollten LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektralen und geschlossenem Gehäuse (Schutz vor Nachtfaltern und Fledermäusen) verwendet werden.

4.5 Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone IV und D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen sowie in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenbezirkes. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen gelten entsprechend.

4.6 OVAG Netz AG

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 20 kV- und 0,4 kV-Kabel der OVAG Netz AG.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am

09.05.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

07.07.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

07.07.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

17.07.2017

18.08.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am

06.11.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten in der "Wochezeitung der Gemeinde Echzell".

Ausfertigerungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Echzell, den 03.11.2017

M. J. Müller

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

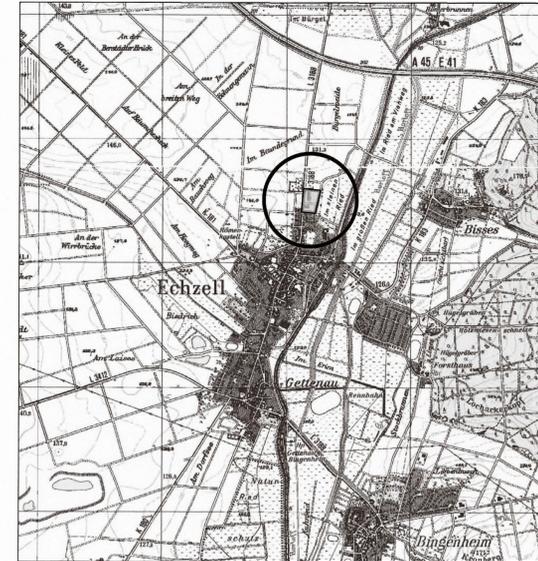
01.12.2017

Echzell, den 01.12.2017

M. J. Müller

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Jensen-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30

Gemeinde Echzell, Ortsteil Echzell
Bebauungsplan Nr. 11 "Hinter der Mühlbach" - 1. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB
Satzung

Stand: 18.12.2016
16.02.2017
10.03.2017
31.05.2017
05.10.2017

Bearbeiter: Ferber
CAD: Schmitt

Maßstab: 1 : 1.000