

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
In den als „Mischgebiete (MI)“ festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungstätten) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
Gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Es gelten die Festsetzungen in der Planzeichnung (Firsthöhen). Maximale Firsthöhe 8,5 m, maximale Traufhöhe 6 m.  
Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).

3. GRÜNNORDNERISCHE 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. 25 a BauGB festgesetzt.

4.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze - soweit es betriebswirtschaftlich vertretbar ist - sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen - mind. 2 cm; Schotterrasen).

4.3 FESTSETZUNGEN AUF FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BAUGB)  
Die Flächen dürfen generell weder gedüngt noch mit Bioziden behandelt werden. Im Feldgehölz im Zusatzgeltungsbereich wird bezüglich der Laubbäume ein Pflanzverband von 4 x 4 m angelegt. Für die Laubsträucher ist eine Unterpflanzung im Pflanzverband 2 x 2 m vorzusehen; bei den Laubbäumen werden hier aus der Pflanzliste A 3 folgende Arten vorgeschrieben:  
.. Feldahorn  
.. Hainbuche  
.. Stieleiche  
.. Vogelkirsche.

Die Laubsträucher werden vor allem randlich gepflanzt; alle unter A 3 genannten Arten sollen zum Zuge kommen. Das Feldgehölz ist in gelenkter Sukzession zu halten und alle 15 Jahre im Herbst abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die ausgewählten Gehölze sind hierzu geeignet. Einzelne Überhälter, insb. Stieleichen sollen als Solitäre aufwachsen.

4.4 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 1a BAUGB  
Aufteilung der Maßnahmen auf private und öffentliche Eingreifer:  
4.850 m<sup>2</sup> der Kompensationsfläche werden den privaten Eingreifern zugeordnet; jedoch von der Gemeinde realisiert.  
500 m<sup>2</sup> der Kompensationsfläche werden der Gemeinde Echzell zugeordnet. Alle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden von den Privaten getragen.  
Diese Flächen sind mit folgenden Pflanzen zu begrünen:

- |               |                    |
|---------------|--------------------|
| <b>BÄUME:</b> | Sorbus aucuparia   |
| Eberesche     | Fraxinus excelsior |
| Esche         | Acer campestre     |
| Feldahorn     | Carpinus betulus   |
| Hainbuche     | Quercus robur      |
| Stieleiche    | Quercus petraea    |
| Traubeneiche  | Tilia cordata      |
| Winterlinde   | Fagus sylvatica    |
| Rotbuche      | Prunus avium       |
| Vogelkirsche  |                    |

- |                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| <b>STRÄUCHER:</b>  | Viburnum opulus                   |
| Schneeball         | Cornus sanguinea                  |
| Hartriegel         | Corylus avellana                  |
| Heselnuß           | Crataegus monogyna, Cr. laevigata |
| Weißdorn           | Rosa canina                       |
| Hundsrose          | Prunus spinosa                    |
| Schwarzdorn        | Sambucus nigra                    |
| Schwarzer Holunder |                                   |

- |                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| <b>KLETTERGEHÖLZE:</b> | Hedera helix                |
| Efeu                   | Parthenocissus quinquefolia |
| Wilder Wein            |                             |

Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. (Pro 2 m laufende Wandfläche ohne Öffnung ist eine Rank- oder Kletterpflanze zu pflanzen). Die Pflanzflächen dürfen nicht gedüngt und nicht mit Bioziden behandelt werden.

4. FESTSETZUNGEN AUF FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BAUGB)

4.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzliste A 3.)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

5. DACHGESTALTUNG  
Für alle Gebäude sind Satteldächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muß 15° bis 30° betragen. Flachdächer sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

6. BAUGESTALTUNG  
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

7. WERBEANLAGEN  
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
In den Baugebieten sind mind. 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100%-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m<sup>2</sup>; 1 Strauch 2 m<sup>2</sup>).

9. EINFRIEDUNGEN  
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Sockel in einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Diese Zäune sind mit einheimischen Laubhecken (Pflanzliste A 3) zu umpflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

10. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE  
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze 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 Kreisaußerschuß des Wetteraukreises zu richten. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat bereits folgende Fundstellen festgestellt, welche vor Baubeginn wissenschaftlich ausreichend zu dokumentieren sind bzw. - sofern sie außerhalb der Baugruben liegen, erhalten werden sollen.  
- Eine eisenzeitliche Siedlungsstelle (Hallstattzeit und Latpnezeit),  
- eine germanische Siedlungsstelle der Zeit um Christi Geburt  
- und eine spätantike, alemannische Siedlung.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist innerhalb der germanischen Fundstelle mit großer Sicherheit die ehemalige Oberfläche erhalten. Dieser Befund ist von außerordentlich großer Bedeutung, da die Erhaltung antiker Laufsichten extrem selten ist. Die alemannische Siedlungsstelle beginnt nach Ausweis von Lesefunden um das Jahr 280 n.Chr. Im Vergleich zu anderen spätantiken Siedlungen ist diese Zeitstellung außergewöhnlich früh, so daß auch diese Fundstelle von besonderer wissenschaftlicher Bedeutung ist.

12. BRAUCHWASSER  
Die Niederschlagswasser von den Dachflächen, die nicht mit Schadstoffen beaufschlagt sind, ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern keine hygienischen Bedenken entgegen stehen.

13. ALTLASTEN / ABLAGERUNGEN  
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstigen Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend nach § 28 Hess. Abfallgesetz das Staatl. Umweltamt als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

14. BRAUNKOHLEFELD  
„Die Bergbehörde weist darauf hin, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von einer auf Braunkohle verliehenen Bergbauberechtigung überdeckt wird, in der Bergbau im Tief- und Tagebau umgegangen ist. Innerhalb des Geltungsbereiches haben jedoch keine bergbaulichen Arbeiten stattgefunden.“

15. ANBAUVERBOTSZONE AN DER L 3188 GEM. § 23 (1) HStrG  
Innerhalb der Anbauverbotszone ist die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art unzulässig. Das gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 12 BauNVO).

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:  
.. Baugesetzbuch (BauGB),  
.. Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
.. Planzeichenverordnung (PlanzV 90),  
.. Hess. Bauordnung (HBO).

Jeweils in der z. Zl. Der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,0 Geschoßflächenzahl  
0,5 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise  
SD Satteldach  
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - Landwirtschaftlicher Weg  
Ein- bzw. Ausfahrt  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN

private Grünfläche  
Schutzpflanzung

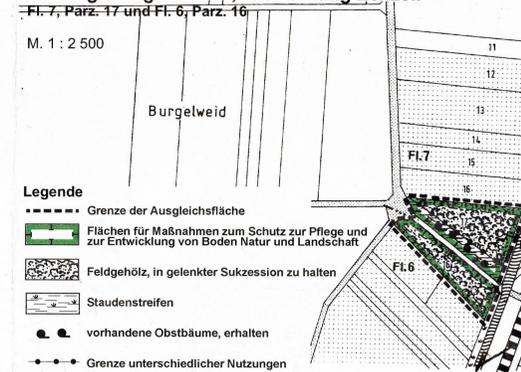
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Anpflanzen von Bäumen  
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Maßangaben in Meter

Zusatzgeltungsbereich, Gemarkung Echzell



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSS	1
MI	II	
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHLE	0,5 (1,0)
BAUWEISE	DACHFORM	o SD

VERFAHRENSVERMERKRE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand Dez. 2002

Bildung am 04.03.2003

(Siegel)



(Datum) .....  
Katasteramt  
im Auftrag  
(Unterschrift) .....  
Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell am 29.08.1994 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in der Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell Nr. 36 vom 09.09.1994.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 19.06.1995 bis einschließlich 03.07.1995 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich in der Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell Nr. 23 vom 09.06.1995.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 02.02.1998 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell Nr. 7 vom 13.02.1998. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.02.1998 bis einschließlich 25.03.1998.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat den Entwurf gemäß § 3 (3) BauGB am 25.02.2002 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (3) BauGB ortsüblich in der Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell Nr. 9 vom 01.03.2002. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (3) BauGB vom 11.03.2002 bis einschließlich 12.04.2002.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat den Entwurf gemäß § 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 BauGB am 18.10.2002 zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 BauGB ortsüblich in der Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell Nr. 49 vom 18.10.2002. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 BauGB vom 28.10.2002 bis einschließlich 11.11.2002.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat diesen Bebauungsplan am 02.12.2002 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Echzell



- 3. Dez. 2002

(Datum)

(Unterschrift)  
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in der Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell Nr. 49 vom 06.12.2002.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Echzell



- 9. Dez. 2002

(Datum)

(Unterschrift)  
Bürgermeister

GEMEINDE ECHZELL  
OT ECHZELL



BEBAUUNGSPLAN NR. 17  
„MÜHLBACH“



PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG  
ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT  
TEL. 06034 / 4657 + 3059, FAX 06034/6318  
E-MAIL : planungsgruppe.f.s@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
ESW	NG / Wei	1:1000	SATZUNG	JANUAR 2003