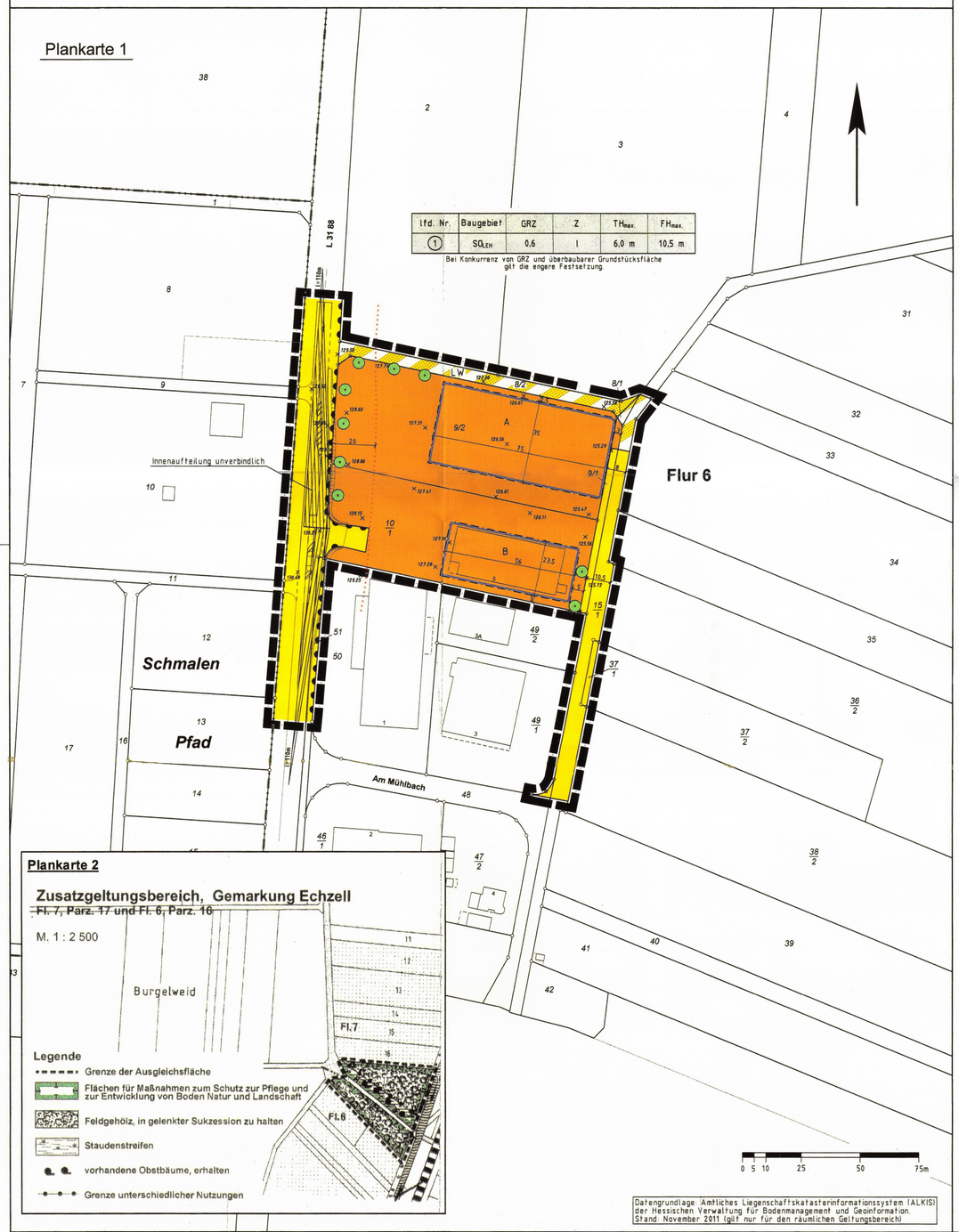
Gemeinde Echzell, Ortsteil Echzell

Bebauungsplan Nr. 17 "Mühlbach" - Neuaufstellung 2012



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	$TH_{max.}$	$FH_{max.}$
1	SO_{LEH}	0,6	I	6,0 m	10,5 m

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

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: November 2011 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flur 6 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 SO_{LEH} — Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.2 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern, gemessen in der jeweil. Gebäudemitte in Bezug auf den Anschnitt des natürlichen Geländes; hier:

1.2.2.3.1 $TH_{max.}$ — Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)

1.2.2.3.2 $FH_{max.}$ — Firsthöhe

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

1.2.4.3.1 LW — Landwirtschaftlicher Weg

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

1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Bauverbotszone

1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.6.3 Sichtfeld gem. RAS-K-1 (Anfahrtsicht)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}):
Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Flächen sind zulässig:

Baufenster A: Ein Lebensmittelmarkt einschließlich Backshop mit Bestuhlung mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm
Baufenster B: Ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 qm

Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ=0,9 überschritten werden.

2.3 Gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs.1 BauNVO gilt: PKW-Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gilt: Die Sichtfelder gemäß RAS-K1 sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung $\geq$ 0,8 m Höhe freizuhalten.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Plankarte 2):
Die Flächen dürfen generell weder gedüngt noch mit Biozide behandelt werden. Im Feldgehölz ist bezüglich der Laubbäume ein Pflanzverband von 4x4 m angelegt. Für die Laubsträucher ist eine Unterpflanzung im Pflanzverband 2x2 m vorzusehen; bei den Laubbäumen werden folgende Arten vorgeschrieben:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus robur – Stieleiche
Prunus avium – Vogelkirsche

Die Laubsträucher gem. Artenliste 3.4 sind vor allem randlich zu pflanzen. Das Feldgehölz ist in gelenkter Sukzession zu halten und alle 15 Jahre im Herbst abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Einzelne Überhälter, insbesondere Stieleichen sollen als Solitäre aufwachsen.

2.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.7.1 Je Symbol ist ein großkroniger Laubbaum der folgenden Arten (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 12-14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten.

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea – Traubeneiche
Fraxinus excelsior – Esche
Sorbus aucuparia – Eberesche

Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 qm je Baum vorzusehen. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

2.7.2 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.7.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die nach der Planzeichnung auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.

2.7.3 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.)

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt:

3.1.1 Zulässig sind Satteldächer und (versetzte) Pultdächer mit einer Neigung von 15° bis 30°. Für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit) und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig. Von Anlagen für die Nutzung von Solarenergie darf keine Blendwirkung auf die Landesstraße ausgehen.

3.1.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 HBO gilt:

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken.

3.3 Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO gilt:

Mind. 20 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 2 qm.

3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aeculus hippocastanum	- Kastanie
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Artenliste 2 (Laubsträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
sowie an blühenden Ziersträuchern			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Forsythia intermedia	- Forsythie	Syringa	- Flieder
Ilex aquifolium	- Stechpalme		
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Vitis vinifera	- Echter Wein
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Hedera helix	- Efeu		
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Echzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Gem. § 20 HDSchG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.3 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

4.4 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.5 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG 2009, BGBl. I 2008 S. 1658) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EEG 2009, BGBl. I 2008 S. 2074) erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV 2009, BGBl. I S. 954) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Die EnEV 2009 wird 2012 novelliert. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.6 § 23 Abs. 1 HStrG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

4.7 Das Plangebiet liegt in der qualitativen Zone IV und der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Salzhausen (StAnz. 45/1992, S. 2836 ff.). Die Ge- und Verbote ~~der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.~~

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 28.03.2012

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.04.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.04.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.04.2012
bis einschließlich 11.05.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.10.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.11.2012
bis einschließlich 07.12.2012

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 04.02.2013

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Wochenzeitung der Gemeinde Echzell.

Ausfertigungsvermerk:
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 11.02.2013

Bürgermeister
D. Müller

GEMEINDE ECHZELL WETTERAUKREIS

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt
am 19.3.2013
Az.: III 31.2-61d 02 01 01-51
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag
Karina Dietz-Hess

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

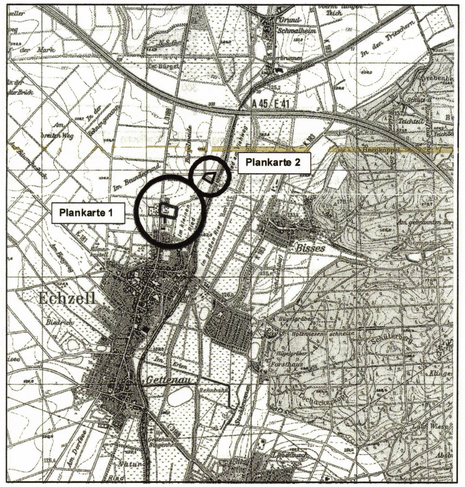
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 28.03.2013

Echzell, den 29.03.2013

Bürgermeister
D. Müller

-173-

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Gemeinde Echzell, Ortsteil Echzell
Bebauungsplan Nr. 17 "Mühlbach" - Neuaufstellung 2012

Satzung

Stand:	13.12.11 / 29.02.12 28.03.12 / 09.08.12 24.10.2012 07.01.2013
Bearbeitet:	Späth
CAD:	Roeßing
Maßstab:	1 : 1.000