



Maßstab 1 : 500

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

- Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
 MI Mischgebiet, § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- GRZ 0,45 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO hier: 0,45
- II zwingend vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse, § 20 BauNVO hier: 2 im westlichen Bereich
- I-II zwingend vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse, § 20 BauNVO hier: 1-2 im östlichen Bereich
- TH 139,4 m.ü.NN maximale Wandhöhe an der Traufseite, § 18 BauNVO hier: 139,4 m über NN (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen 2.2 und 2.4)
- TH 6,5 m. ü. G. maximale Wandhöhe an der Traufseite, § 18 BauNVO hier: 6,5 m über Geländeneiveau (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen 2.3 und 2.5)
- Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- a abweichende Bauweise, § 22 (4) BauNVO hier: Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand und bis max. 22 m Länge
- Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Baulinic, § 23 BauNVO
- Baugrenze, § 23 BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- ← vorgeschriebene Firstrichtung
- Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- Ga Flächen für Garagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereich, § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung, § 16 (5) BauNVO

**HINWEIS**

Fassaden von Gebäuden im westlichen Bau Feld, die der Hauptstasse direkt zugewandt sind, sind mit dem Lärmpegelbereich 3 zugeordnet, hierzu östlich gelegene Fassaden dieser Gebäude sind dem Lärmpegelbereich 2 zugeordnet. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile so auszubilden, dass sie die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der DIN 4109, Ausgabe 1989, Tabelle 8 einhalten. Sind Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt in Nachtzeiten dienen (z. B. Schlafräume und Kinderzimmer) über eine Fassade, der ein Lärmpegelbereich zugeordnet ist, belüftet und belüftet, wird der Einbau schalldämmter Lüftungselemente empfohlen.

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln, zu verwenden oder zur Versickerung zu bringen (§ 51 (3) Hessisches Wassergesetz). Zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmte Anlagen (Zisternen) müssen ein Speichervolumen von mindestens 20 Liter pro qm projizierte Dachfläche haben und sind bezüglich Hygiene und Sicherheitstechnik nach den einschlägigen technischen Regeln zu betreiben.

Im Plangebiet befindet sich eine vorgeschichtliche und spätantike / Frühmittelalterliche Siedlung. Der Denkmalcharakter ist damit belegt (§ 9 (1) und 19 HDSchG). Bauvorhaben bedürfen deshalb nach § 16 (1) HDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)  
 Stand: Neugefasst durch Bek. V. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 Gv. 21.12.2006 I 3316

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. 1990, S. 127)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. Nr. 14, S. 274)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) in der Fassung vom 16.04.1969 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2002 (GVBl. Nr. 16, S. 364)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

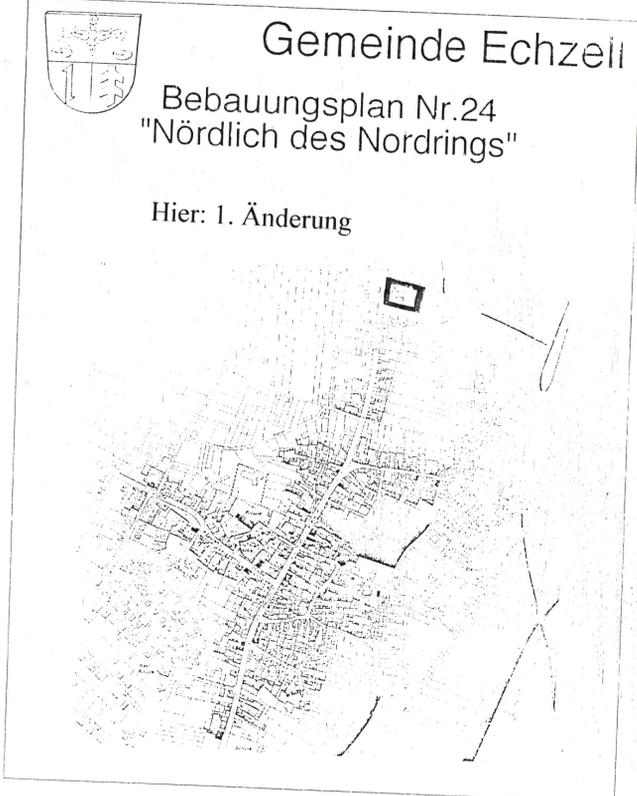
- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
 Das Baugebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) allgemein unzulässig. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- 2.0 MASS DER BULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Gemäß § 16 BauNVO werden für das Baugebiet die maximale Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zwingende Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.2 Im westlichen Bau Feld ist die maximal zulässige Wandhöhe an den Traufseiten auf ein absolutes Maß über NN festgesetzt. Die jeweiligen Werte sind dem Planeintrag zu entnehmen. Als oberer Bezugspunkt für die Bestimmungen der Wandhöhe gilt die Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- 2.3 Im östlichen Bau Feld ist die maximal zulässige Wandhöhe an den Traufseiten auf 6,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Geländeneiveau in der Mitte des jeweiligen Gebäudes bzw. in der Mitte des Doppelhauses oder der Hausgrößen an der Gebäudenord- bzw. -ostseite. Als oberer Bezugspunkt für die Bestimmungen der Wandhöhe gilt die Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- 2.4 westliches Bau Feld  
 Die Mindestwandhöhe an den Traufseiten liegt 2,00 Meter unter der maximal zulässigen Wandhöhe. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt 3,50 Meter über der maximal zulässigen Wandhöhe an der Traufseite.
- 2.5 östliches Bau Feld  
 Die Mindestwandhöhe an den Traufseiten kann 3,00 Meter unter der maximal zulässigen Wandhöhe (TH 6,50 m. ü. G.) liegen.
- 3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
 Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenze um maximal einen Meter auf bis zu 35% der jeweiligen Fassadenfront zulässig.
- 4.0 BAUWEISE, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
 Im gesamten Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand und mit einer maximalen Länge von 22 Metern.
- 5.0 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
 Die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit ihrer Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag zu errichten.
- 6.0 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE, § 9 (1) Nr. 21 BauGB**  
 Zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 4 Meter Breite zugunsten der Anlieger festgesetzt.
- 7.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, § 9 (1) Nr. 4 BauGB**  
 Garagen sind nur innerhalb der umgrenzten Fläche für Garagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.0 PLANZ- UND ERHALTUNGSgebote FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN, § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB i. V. m. § 3 (4) HENatG**  
 Auf Baugrundstücken, die an die Hauptstraße grenzen, ist pro angefangene 12 Meter Grundstückslänge entlang der Hauptstraße ein Baum Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) mit 2 Metern Abstand zur Hauptstraße zu pflanzen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 BauGB**

- 1.0 DACHFORM UND DACHNEIGUNG**  
 Flachdächer sind im gesamten Plangebiet unzulässig.  
 Für Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt.
- 2.0 Dachgauben**  
 Dachgauben sind in beiden Bau Feldern auf maximal 40% der Gebäudelänge der jeweiligen Dachseite beschränkt.
- 3.0 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFRELFÄCHEN**  
 Zufahrten, Wege, Kfz-Stellplätze, Terrassenflächen sind so zu befestigen, dass das Niederschlagswasser seitlich auf dem Grundstück versichert wird, oder die Flächenbefestigung ist mit wasserundurchlässigen Material auszuführen, z.B. Porenpflaster, Fugempflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen.

**VERFAHREN**

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Die Gemeindevertretung hat am 21. Mai 2007 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB erfolgte in der Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell am 15. Juni 2007.  
 27. Sep. 2007  
 Echzell, den ..... Bürgermeister: D. Müller
- BÜRGERBETEILIGUNG**  
 Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3(1) erfolgte vom 22. Juni 2007 bis einschließlich 23. Juli 2007.  
 Die ortsübliche Bekanntgabe der öffentliche Auslegung erfolgte in der Wochenzeitung für die Gemeinde Echzell am 15. Juni 2007.  
 27. Sep. 2007  
 Echzell, den ..... Bürgermeister: D. Müller
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHE BELANGE**  
 Die Beteiligung der Träger öffentlich Belange gem. § 4(1) erfolgte in der Zeit bis zum 02. Juli 2007 mit Anschreiben vom 25. Mai 2007.  
 Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22. Juni 2007 bis einschließlich 23. Juli 2007 gem. § 3(2) BauGB ausgelegen.  
 Mitteilung über die Auslegung an die Träger öffentliche Belange erfolgte am 15. Juni 2007.  
 27. Sep. 2007  
 Echzell, den ..... Bürgermeister: D. Müller
- SATZUNG**  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat in seiner Sitzung am 05. Juli 2007 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Beteiligung der Träger öffentlich Belange und entgeltlich am 27. August 2007 nach der Bürgerbeteiligung die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.  
 27. Sep. 2007  
 Echzell, den ..... Bürgermeister: D. Müller
- INKRAFTTRETEN**  
 Durch die am 14. September 2007 ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in der Wochenzeitung der Gemeinde Echzell und dem Hinweis, wo die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingesehen werden kann, tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes am Tage der Veröffentlichung in Kraft.  
 27. Sep. 2007  
 Echzell, den ..... Bürgermeister: D. Müller



1. Planabsatz an überbaubares am 27.09.07