



Gemeinde Echzell
 Gemarkung Echzell
 Flur 1
 Maßstab 1:1000
 KB 34/4/97

Der Gebäudebestand wurde in der örtlichen Karte nicht überprüft

03.01.1998
 Der Landrat des Wetteraukreises
 Katasteramt
 Im Auftrag
 [Signature]

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Bldgdn. 03.01.1998

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Pro Gartengrundstück ist der Bau einer Gartenlaube mit einem Volumen umbaute Raumes von max. 30 m³ inkl. überdachtem Freisitz zulässig. Für Gerätehütten gilt als max. Volumen 15 m³. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben von 1,50 m einzuhalten.
- 1.2 Eine Unterkellerung der Lauben sowie die Anlage von Feuerstellen sind nicht zulässig. Die Aufstellung von Chemietabletten ist erlaubt.
- 1.3 Auf der privaten Grünfläche „Kleintierzucht“ gilt:
 -- Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur eingeschossige Gebäude für die Kleintierzucht zulässig.
 -- Pro Kleintierzucht-Grundstück ist nur 1 Gebäude erlaubt.
 -- Das Volumen der Kleintierzucht-Gebäude ist auf max. 60 m³ umbaute Raum begrenzt.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Vorhandene heimische, standortgerechte Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind durch Hochstamm-Obstbäume lokaler Sorten zu ersetzen.
- 2.2 Pro Garten- oder Kleintierzuchtgrundstück ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen, z.B.:
- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| - hochstämmige Obstbäume | (Kern- und Steinobst) |
| - Walnuß | Juglans regia |
| - Speierling | Sorbus domestica |
| - Holzapfel | Malus sylvestris |
| - Wildbirne | Pyrus communis |
| - Vogelkirsche | Prunus avium |
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |

2.3 Mindestens eine Außenwand der Gartenhütten oder Kleintierzuchtställe ist mit folgenden Pflanzen zu begrünen:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| - Rank- und Kletterpflanzen | z.B. Efeu, Wilder Wein, Clematis |
| - Spalierobst | |
| - Kletterrosen | |
- Das Pflanzen von Knöterich (Polygonum um aubertii) ist nicht erlaubt.

2.4 Am Rande der privaten Grünflächen zur freien Landschaft sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 25a BauGB), z.B.:

- | | |
|------------------------|---------------------|
| - Esche | Fraxinus excelsior |
| - Feldahorn * | Acer campestre |
| - Hainbuche * | Carpinus betulus |
| - Hasel * | Corylus avellana |
| - Hundsröse | Rosa canina |
| - Liguster * | Ligustrum vulgare |
| - Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| - Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Salweide | Salix caprea |
| - Schwarzdorn * | Prunus spinosa |
| - Schwarzer Holunder * | Sambucus nigra |
| - Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| - Stieleiche | Quercus robur |
| - Vogelkirsche | Prunus avium |
| - Weißdorn * | Crataegus laevigata |
| | Crataegus monogyna |

Die mit * gekennzeichneten Arten können auch als geschnittene Hecke gepflanzt werden. Die Flächen sind Bestandteil der privaten Grünflächen.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen chemische Pflanzenschutzmittel nicht verwandt werden.

Die Pflanzung oder Erhaltung standortfremder Koniferen ist nicht zulässig. Das Verwenden von Torf ist im gesamten Gebiet nicht erlaubt.

- 3.2 Im Uferbereich des Horloffseitengraben (als Uferbereich gilt hier ein Streifen von 10 m Breite landseits der Böschungsoberkante) ist die Errichtung von baulichen Anlagen oder sonstiger, das Hochwassergeschehen oder das Gewässer nachteilig beeinflussender Maßnahmen (z.B. Lauben, Teiche, Mauersockel, Komposthaufen) unzulässig. Dort bereits vorhandene Gebäude dürfen nicht erneuert, sondern lediglich im Bedarfsfall renoviert werden.

- 3.3 Die Flächenversiegelung ist im Bebauungsplan auf die Gebäude zu beschränken. Wege- und Stellflächen sind mit offenporigem Material zu befestigen. Niederschlagswasser der Dachflächen ist für die Gartenbewässerung zu speichern. Nicht verwertetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

- 3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- **Bachufer mit Staudenflur** und z.T. vorhandenem Erlen-Weiden-Bewuchs; die Fläche wird in gelenkter Sukzession gehalten.
 - Erweiterung des Uferbewuchstreifens mit Erlenpflanzung (Alnus glutinosa) im Verband 2 x 2 m als Heister 2 x v., ø. Ballen.
 - Die Anwendung von Bioziden und Düngung in den Kompensationsflächen ist nicht gestattet.
 - Die Gehölzpflanzungen und die vorhandenen Gehölze werden alle 10 Jahre abschnittsweise (in insg. 5 Abschnitten im Planungsraum) auf den Stock gesetzt. Das Astschnittgut wird abgefahren.

- 3.5 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit den unter 3.1 bis 3.4 genannten Restriktionen belegten Flächen sind den im Bebauungsplan aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffen (private Grünflächen) als Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation gem. § 9 Abs. 1a BauGB den privaten Eingriffen zugeordnet. Als zuzuordnender Schlüssel für die Zuordnung gilt der Anteil des jeweiligen Eingreifers an dem Neueingriff in den Boden (Hütten, Plattenwege etc.).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4. GEBÄUDE
 Die Traufhöhe der Gartenlauben und der Kleintierzucht-Gebäude darf 2,10 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.

5. DACHGESTALTUNG
 Für die Lauben und Kleintierzucht-Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° vorgeschrieben. Dachbegrünung ist gestattet.

6. BAUGESTALTUNG
 Die Gartenlauben und Kleintierzuchthütten sind in einfacher Holzbaueise (z.B. Bretterschalung) oder in Steinbauweise auszuführen. Eine Gründung ist nur als Punkt- oder Streifenfundament zugelassen. Außenstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Holzschindeln in roten oder rotbraunen Farbönen zugelassen, sofern kein Grasdach errichtet wird. Diese Gestaltungsvorschrift gilt für alle Neubauten ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes und für alle Altbauten, deren Renovierung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt.

7. EINFRIEDUNGEN
 Als neue Einfriedungen sind bis zu 1,50 m hohe Holzstaketen- oder Maschendrahtzäune zulässig. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mind. 5 x 5 m betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig. Einfriedungen können auch als Hecken ausgeführt werden. Die Verwendung von Koniferen ist hierbei nicht zulässig. Für die Kleintierauslaufflächen entfallen bei den Einfriedungen die Restriktionen bezüglich Zaunsockel und Bodenfreiheit.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. alle Gartenflächen außerhalb der Gartenlauben- und Gerätehüttenstandorte sowie alle Kleintierzuchtflächen außerhalb der Kleintierzuchtställe- und Gehege sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen (Blumenbeete, Gemüsebeete, Gehölzflächen, Rasenflächen, Grabeland etc.) zu gestalten oder als Naturwiesen anzulegen. Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

9. WEGE UND STELLPLÄTZE

Die Erschließungswege sind wie bisher zu erhalten. Ein Ausbau ist nicht notwendig. Die Errichtung oder Erhaltung von je 1 unbefestigten Stellplatz pro Grundstück auf den privaten Grünflächen ist zulässig. Das Abstellen von Wohn- und Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet. Der Zufahrtsweg darf lediglich - wie bisher - als geschotterter Weg befestigt werden. Der Fußweg im Osten muß unbefestigt bleiben.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. BODENFUNDE
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Die Archäologische Denkmalpflege weist darauf hin, daß im östlichen Teil des Geltungsbereiches der Limes verläuft. Das Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, daß am Westrand des Planungsraumes je eine römische, keltische und germanische Siedlung liegen. An diesen Stellen können entsprechende Funde auftreten, die der Kreisarchäologie zur Begutachtung vorzulegen sind.

11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER, WASSERSCHUTZZONEN
 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen oder sonst geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden bzw. in den Gärten zu versickern. Eine Abwasserentsorgung ist nicht notwendig. Die gesetzlichen Vorgaben der §§ 43 und 51 HWG sind zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers zu beachten. Der Bau von Gartenteichen bis zu 50 m² Wasserfläche ist zulässig, sofern diese nicht mit dem Grundwasser in Verbindung stehen. Bestehende oder neu zu errichtende Gartenbrunnen sind beim Landrat des Wetteraukreises - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen. Aus Sicht des Grundwasserschutzes ist sicherzustellen, daß in den Gartenhütten keine Wasseranschlüsse bzw. sanitäre Einrichtungen (WC, Dusche, etc.) installiert werden, um unzulässige Schmutzwasserversickerungen zu vermeiden. Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IV (qualitativ) und Zone D (quantitativ) des festgesetzten Heilquellen Schutzgebietes für die staatl. anerkannten Heilquellen in Bad Salzhausen.

12. UFERBEREICH
 Gemäß § 70 (2) HWG sind im Uferbereich (10 m landseits ab der Böschungsoberkante) des Horloffseitengraben verboten:
 - die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
 - das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden,
 - die Umwandlung von Grün- in Ackerland, oder von Rasen in Gartenbeete,
 - generell sind Geländeauffüllungen im Uferbereich verboten.

13. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE
 Die privaten Grünflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Flächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen.

Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.

14. ALLLASTEN
 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 HAftastG (vom 15.07.1997, geändert am 31.10.1998) das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Geltungsbereich sind keine Altflächen bekannt.

15. GRENZABSTAND DER GARTENLAUBEN UND STÄLLE
 Gemäß § 6 (5) HBO ist eine Befreiung erforderlich, wenn 1,5 m Grenzabstand realisiert werden soll.

16. BRANDSCHUTZ
 Die Brandkasse teilt mit, daß für bauliche Anlagen in Freizeitanlagen die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz unter Beachtung des Arbeitsblattes W 405 (Wasserversorgung, Rohrnetz/Löschwasser) Ziffer 4, Ausgabe Juli 1978 des DVGW sichergestellt werden muß.

17. IMMISSIONSSCHUTZ
 Gemäß DIN 18005 wird für Kleingartenanlagen ein schalltechnischer Orientierungswert von 55 dB(A) und ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) festgesetzt.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
 - Baugesetzbuch (BauGB),
 - Bauabstandsverordnung (BauNVO),
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90),
 - Hessische Bauordnung (HBO),
 jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

----- Datum -----
 - Ort -
 ----- Unterschrift/Katasteramt -----

----- Datum -----
 - Ort -
 ----- Unterschrift/Katasteramt -----

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell am 11.05.1998 beschlossen. Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in der „Wochenzeitung“ für die Gemeinde Echzell Nr. 21 vom 22.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
 Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 (1) BauGB wurde vom 01.06.1998 bis einschl. 12.06.1998 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in der „Wochenzeitung“ für die Gemeinde Echzell Nr. 21 vom 22.05.1998 bekannt gemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 01.10.1998 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der „Wochenzeitung“ für die Gemeinde Echzell Nr. 41 vom 09.01.1998.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 19.10.1998 bis einschl. 19. 11.1998

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 08.02.1999 gem. § 10 (1) BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Echzell
 08.02.1999
 - Ort -
 - Datum -
 [Siegel]
 [Signature]
 - Unterschrift /Bürgermeister -

Die ortsübliche Bekanntmachung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB erfolgte in der „Wochenzeitung“ für die Gemeinde Echzell Nr. 7 vom 19.02.1999.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Echzell
 22.02.1999
 - Ort -
 - Datum -
 [Siegel]
 [Signature]
 - Unterschrift/Bürgermeister -

LEGENDE

- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 [Symbol] Landwirtschaftlicher Weg, befestigt
 [Symbol] Landwirtschaftlicher Weg, unbefestigt
 [Symbol] Fußgängerweg, unbefestigt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 [Symbol] Private Grünfläche: Freizeitgärten
 [Symbol] Private Grünfläche: Kleintierhaltung
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Fließgewässer:
 [Symbol] Horloffseitengraben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen bzw. einzelnen hochstämmigen Obstbäumen
 [Symbol]
- Erhalten von Einzelbäumen
 [Symbol]
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 [Symbol]
- Erhaltung und Entwicklung eines Ufergehölzsaumes
 [Symbol]

- Sonstige Planzeichen:
- [Symbol] Grenze des Geltungsbereiches
 [Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 [Symbol] Fußgängerbrücke über den Horloff-Seitengraben
 [Symbol] Freihaltezone um 10 m an Fließgewässer gemäß §§ 68 und 70 HWG

KLEINGÄRTEN

Bebauungsplan "Die Tuchbleiche"

Der Gemeinde Echzell Ortsteil Echzell

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
 06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	BLATT	DATUM
		1: 1.000	2 / KG 3	FEB. 1999