



PLANZEICHEN

BAUGRENZEN

Baugrenzen

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg und Reitplatz-Zufahrt geschottert

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg und Reitplatz-Zufahrt unbefestigt

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg, Lagerplatz- und Reitplatz-Zufahrt, befestigt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

Private Grünfläche - Freizeitgärten

Private Grünfläche - Fischteichgelände

Private Grünfläche - Reit- und Fahrplatz (Gras)

Private Grünfläche - Reit- und Fahrplatz (Sand)

Private Grünfläche - Reitpferde-Weide- und Übungsplatz

1 Private Grünfläche - Zweckgebäude Vereinsheim (Holz), max. 180 m²

2 Private Grünfläche - Schuppen für Reitgeräte und Pflegemaschinen (Holz), max. 200 m²

3 Private Grünfläche - Meldehütte bzw. Richterturm (Holz), max. 20 m²

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-ABFLUSSES

Zweckbestimmung:

Ü Überschwemmungsgebiet

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13)

unterirdisch, 20kV Stromkabel

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Einzelbäumen bzw. einzelnen hochstämmigen Obstbäumen

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

Extensive Wiese

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

St Flächen für Stellplätze

VERFAHRENSVERMERKE

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

Ort - Datum -

Siegel - 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 „Wochezeitung“ 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 „Wochezeitung“ 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 „Wochezeitung“ 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 09.02.1999

Ort - Datum - Unterschrift/Bürgermeister

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Echzell 22.02.1999

Ort - Datum - Unterschrift/Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen sind grundsätzlich nur eingeschossige Gebäude zulässig.

1.2 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgartenanlagen" sind nur Gartenlauben zulässig, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften dienen. Der Aufenthalt in den Lauben ist nur vorübergehend zulässig (z.B. zum Schutz gegen Regen). Auf jeder Gartenparzelle ist nur eine Gartenlaube zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben von 1,5 m einzuhalten.

1.3 Der umbaute Raum der Gartenlauben, einschließlich überdachtem Freisitz, darf max. 30 m² betragen, der umbaute Raum der Gerätehütten max. 15 m².

1.4 In den Gartenlauben und dem Reitvereinsgebäude ist eine Unterkellerung nicht zulässig. In den Lauben sind nur Trockenaborte zugelassen: Die Errichtung einer kamingebundenen Feuerstelle in den Gartenlauben ist nicht zulässig, im Vereinsheim jedoch erlaubt.

1.5 Auf der privaten Grünfläche "Reit- und Fahrgelände" sind die folgenden Zweckgebäude zulässig:
 -- Nr. 1 - Vereinsheim max. 180 m² Grundfläche
 -- Nr. 2 - Geräteschuppen max. 200 m² Grundfläche
 -- Nr. 3 - Richterturme max. 12 m² Grundfläche.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

2.1 Die Grünflächen sind rändlich und entlang der Wege mit Laubgehölzen autochthoner Arten einzugrünen. Es sind insbesondere die folgenden einheimischen Gehölze zulässig.

BAÜME:

Bruchweide	Salix fragilis
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzleite	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium

STRÄUCHER:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Salweide	Salix caprea
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus laevigata

Ferner hochstämmige Obstbäume:

Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis
Spielring	Sorbus domestica

- gebietsstypische Landsorten sollen bevorzugt werden.

Die in der Pflanzenliste genannten Gehölze sind gem. Richtlinien der "Reiterlichen Vereinigung" ungenügend.

2.2 Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Graswege werden wie folgt behandelt:
 - 1. Mahd zwischen Anfang und Mitte Juni,
 - Abfuhr des Mähgutes,
 - keine Dünger- und Biozidanwendung.

2.4 Alle vorhandenen Obst- und Laubbäume im Gebiet sind zu erhalten.
 2.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Für die auf Parzelle 38 im Osten des Planungsraums zur Entwicklung festgesetzte Wiese gelten folgende Regelungen:
 -- Verbot von Biozid- und Düngereinsatz;
 -- Mahd 1 x jährlich ab Mitte Juni;
 -- Abfuhr bzw. landwirtschaftliche Verwertung des Mähgutes.

2.6 Alle Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den privaten Eingriffen zugeordnet, und zwar dem Reitgelände. Die Gemeinde Echzell organisiert die Durchführung der Maßnahmen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden den jeweiligen Grundstücken zugeordnet, auf denen sie zeichnerisch im Plan festgesetzt sind.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

3. GEBÄUDE

3.1 Die Traufhöhe der Gartenlauben und Hütten darf 2,1 m nicht überschreiten (gemessen ab Oberkante des gewachsenen Bodens).

3.2 Die Traufhöhe der Zweckgebäude „Vereinsheim“, „Geräteschuppen“ und „Richterturme“ für den Reit- und Fahrsport darf 4,5 m nicht überschreiten, (gemessen ab Oberkante des gewachsenen Bodens).

4. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Sattel- oder Pultdächer vorgeschrieben; die Dachneigung muß zwischen 20° und 40° liegen.

5. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND STELLPLÄTZE

5.1 Die äußeren Wände der neuen Gartenlauben sowie des Geräteschuppens Nr. 2 und der Richterturme Nr. 3 des Reitplatzes sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Massive Bauweisen sind nur für Fundamente oder Gebäudesockel zulässig. Für Gerätehütten sind keine Fundamente und ein Betonfußboden zulässig.

5.2 Die äußeren Wände des Zweckgebäudes 1 auf dem Reit- und Fahrgelände sind in Holz- oder Steinbauweise möglich, ebenso sind massive Fundamente erlaubt.

5.3 Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln, Bitumenwellen, Eternitwellen oder Dachpappe in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen.

5.4 Die Gebäude sind auf mind. einer Seite mit Gehölzen oder mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen. Nicht angepflanzt werden darf Knöterich (Polygonum auertii).

5.5 Stellplätze sind (unbefestigt) auf den jeweiligen Gartengrundstücken selbst bereitzustellen, zulässig ist jeweils nur 1 unbefestigter Stellplatz pro Gartengrundstück. Stellplätze auf dem Reit- und Fahrgelände sind nur auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Nur die Pkw- und Pferdetransporter-Stellplätze werden mit wassergebundener Decke oder Feinschotter, Rasengitterstein etc. befestigt.

6. EINFRIEDUNGEN

Eine Einfriedung ist nur im Bereich des Freizeitgartens und des Fischteichs zulässig (bis zu 1,5 m hohe Zäune ohne Sockel). Die Maschengröße des Maschendrahtes muß mind. 5 x 5 cm betragen. Die Zäune sind in die festgesetzten Pflanzungen zu integrieren. Der Sandplatz für Reit- und Fahrzwecke kann in der üblichen Art mit Stangen abgegrenzt werden.

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. alle Gartenflächen außerhalb der Gartenlauben- und Gerätehüttenstandorte sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen (Blumenbeete, Gemüsebeete, Gehölzflächen, Rasenflächen, Grabeland etc.) anzulegen oder als Naturwiesen zu gestalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Reit- und Fahrgelände, d.h. alle Reit- und Fahrgeländeflächen außerhalb der Vereinsheime, Geräteschuppen- und Meldehüttenstandorte, sind - abgesehen von den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, den Stellplätzen, dem Sandplatz für Reit- und Fahrzwecke und den Kompensationsflächen als Rasenflächen oder Wiesen anzulegen sowie auf den im Plan eingetragenen Standorten mit der notwendigen Einzelbaumpflanzung zu begrünen. Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht gestattet.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8. WASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und z.T. innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Horloff. Das Plangebiet liegt in den Zonen IV (qualitativ) und D (quantitativ) des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Die Erschließung von Grundwasser für Zwecke des nicht gewerbsmäßigen Gartenbaus zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit ist gemäß § 44 HWG bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Von dort wird entschieden, ob der geplanten Gewinnungsanlage zugestimmt werden kann. 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.

9. 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. Im Ostteil des Geltungsbereichs verläuft - im Gelände nicht sichtbar - der Limes.

10. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE

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.

11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER

Zufahrten und Wege sind innerhalb der Garten- und Freizeitanlagen als Rasenwege herzustellen. Das Regenwasser von den Dachflächen ist in Behältern aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Bestehende bzw. neuerrichtete Gartenbrunnen sind beim Landrat des Wetteraukreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen. Die Anlage von Zierteichen mit flach ausgezogenen Ufern, ohne Verbindung mit dem Grundwasser, ist bis zu einer Wasserfläche von max. 50 m² möglich.

12. ALTLASTEN

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, im Geltungsbereich Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 AltlastG (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. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Im Plangebiet sind keine Altflächen bekannt!

13. BRANDSCHUTZ

Die Brandkasse teilt mit, daß für bauliche Anlagen in Freizeitgartengebieten sowie im Reit- und Fahrgelände 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.

14. LÄRMSCHUTZ

Gemäß DIN 18005 ist für Kleingarten-Anlagen ein Beurteilungspegel von 60 dB (A) festgesetzt. Diese Lärmbelastung wird trotz Nähe der Bahn und des Getränkemarktes im Geltungsbereich nicht überschritten.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

15. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

KLEINGÄRTEN und FREIZEITGELÄNDE

"Im kleinen Ried"

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	1 / KG 8	FEB. 1999