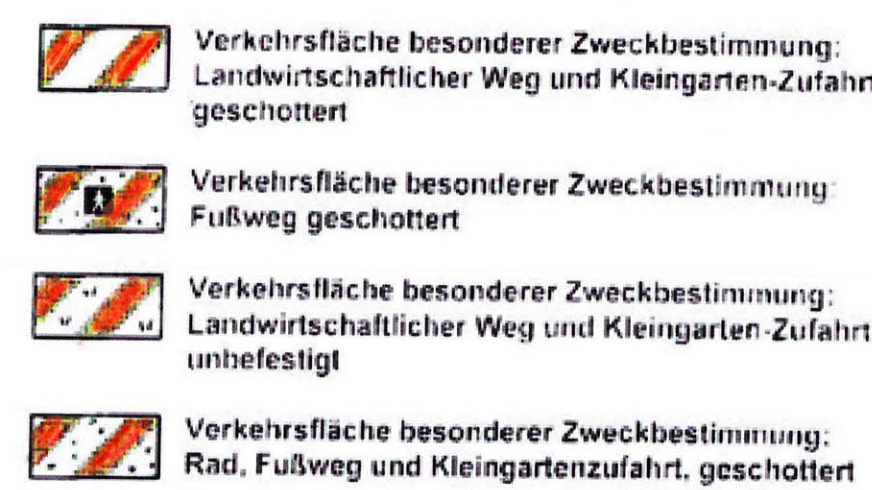


PLANZEICHEN

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



Straßenverkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. NR. 15 BAUGB)

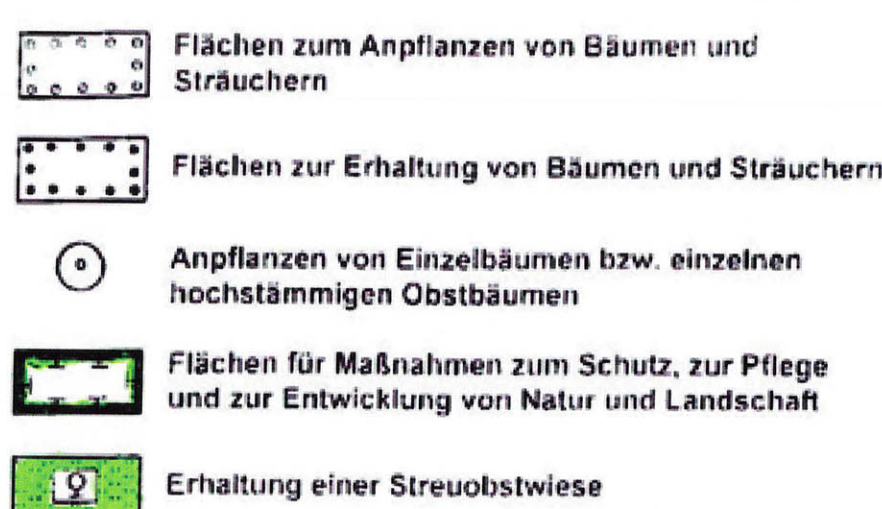


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT,
DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-
ABFLUSSES

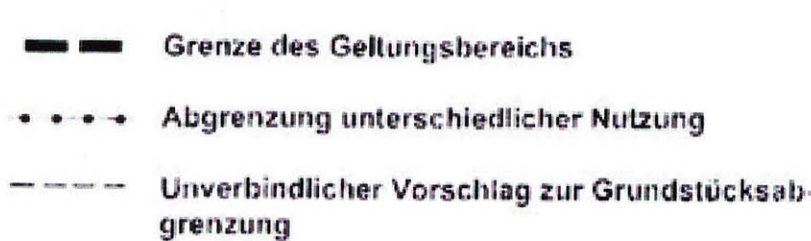
Zweckbestimmung:



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



SONSTIGE PLANZEICHEN



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



TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BÜLICHEN NUTZUNG

1.1 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 1,5m einzuhalten.

1.2 Der unbauter Raum der Gartenlauben, einschließlich überdachtem Freisitz, darf max. 30 m³ betragen, der unbauter Raum der Gerätehütten max. 15 m³.

1.3 In den Gartenlauben ist eine Unterkellerung nicht zulässig. In den Lauben sind nur Trockenaborte zugelassen: Die Errichtung einer kamingebundene Feuerstelle in den Gartenlauben ist nicht zulässig.

1.4 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grabeland“ sind nur sind nur Gerätehütten, keine Gartenlauben zulässig. Der unbauter Raum der Gerätehütten darf 15 m³ nicht überschreiten.

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

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

BÄUME:

Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium

STRÄUCHER:

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

Ferner hochstämmige Obstbäume:

Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis
Spierlering	Sorbus domestica

- gebietstypische Landsorten sollen bevorzugt werden.

Die Neupflanzung standortfremder Koniferen ist nicht zulässig.

Die grünordnerischen Festsetzungen zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind jeweils nur dann zu vollziehen, wenn tatsächlich eine Freizeit-Gartennutzung realisiert wird.

2.2 Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel Verwendet werden.

2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Rasenwege werden wie folgt behandelt:

- 1. Mahd zwischen Anfang und Mitte Juni,
- Abfuhr des Mähgutes,
- Keine Dünger- und Biozidanwendungen.

2.4 Alle vorhandenen Obstbäume im Gebiet sind zu erhalten.

2.5 Pro 400 m² Garten- oder Grabelandfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu erhalten und zu pflanzen.

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Pkt. 20 BauGB.

Auf der Parzelle 10 im Süden des Planungsraumes zur Erhaltung festgesetzten Streuobstwiese gelten folgende Restriktionen:

- Die Wiese kann als „Streuobstgarten“ genutzt werden, d.h. hier ist eine Gartenlaube ebenso zulässig wie auf den anderen Freizeitgartenparzellen.
- Düngung und Biozideinsatz sind nicht erlaubt
- Das Anlegen von Beeten ist nicht gestattet, vielmehr muß die Grasnutzung zur Erhaltung des Streuobstbiotops festgesetzt werden.
- Die Wiesemahd soll nur 1 x jährlich ab Mitte Juni erfolgen; das Mähgut ist abzuführen.
- Die hochstämmigen Obstbäume (z.Zt. 10 Stck.) sind bis zur Erreichung ihres natürlichen Höchstalters zu sichern. Ein Lichtungsschnitt ist mind. Alle 5 Jahre erforderlich. Das Astschnittgut soll abgefahren werden.
- Bei notwendig werdender Nachpflanzung sind dieselben hochstämmigen Obstbaum-Sorten zu verwenden.

2.7 Alle Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den privaten Eingriffen zugeordnet. Die Gemeinde Echzell organisiert die Durchführung der Maßnahmen.

B. BAUORNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

3. GEBÄUDE

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

4. DACHGESTALTUNG

Für die Gartenlauben und Gerätehütten sind Satteldächer vorgeschrieben; die Dachneigung muß zwischen 15° und 40° liegen. Dachbegrünung ist gestattet.

5. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND STELLPLÄTZE

5.1 Die äußeren Wände der neuen Lauben und Hütten sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Massive Bauweisen sind nur für Punkt-Fundamente zulässig. Für Gerätehütten sind keine Fundamente zulässig.

5.2 Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen. Diese Gestaltungsvorschriften gilt für alle Neubauten ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes und für alle Altbauten, deren Renovierung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt.

5.3 Die Gartenlauben sind mind. Einer Seite mit Gehölzen oder Rank- bzw. Kletter-Pflanzen zu begrünen – z.Z. des Inkrafttretens des Bebauungsplanes. Nicht angepflanzt werden darf Knöterich (Polygonum aubertii). Vorhandene Gartenlauben, die aus nicht landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu Erneuerung einzugrünen.

5.4 Stellplätze sind (unbefestigt) auf den jeweiligen Gartengrundstücken selbst bereitzustellen. Zulässig ist jeweils 1 unbefestigter Stellplatz je Gartengrundstück.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 Eine Einfriedung ist sowohl im Bereich der Freizeitgärten als auch beim Grabeland zulässig. Um die Freizeitgärten sind bis zu 1,5 m hohe Zäune ohne Sockel zulässig. Die Zaunhöhe zwischen den Freizeitgartenparzellen darf 1,0 m nicht überschreiten. Die Maschengröße des Maschendrahtes muß mind. 5 x 5 cm betragen. Die Zäune sind in die festgesetzten Pflanzungen zu integrieren.

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. alle Gartenflächen außerhalb der Gartenlauben- und Gerätehüttenstandorte sind als gärtnerische gestaltete und genutzte Grünfläche (Blumenbeete, Gemüsebeete, Gehölzfläche, Rasenfläche, Grabeland etc.) zu erstellen oder als Naturwiese anzulegen. Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8. WASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzonen und außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Horloff bzw. des Biedrichgrabens mit Ausnahme der Parzellen 6 – 10 und 11/1, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen. Das Plangebiet liegt in der Zone IV und D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Die Erschließung von Grundwasser für die 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, das 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 beim Wetteraukreis zu melden.

10. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER

Zufahrten und Wege sind innerhalb der Gartengebiete als Rasenwege herzustellen. Das Regenwasser von den Dachflächen ist in Behältern aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Gartenteiche mit flach ausgezogenen Ufern und ohne Verbindung zum Grundwasser sind bis zu einer max. Wasserfläche von 50 m² zulässig. Bestehende bzw. neuerrichtete Brunnen sind beim Landrat des Wetteraukreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

11. 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.

12. ALTLASTEN

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten 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, das für baulichen Anlagen in Freizeitgartengebieten 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 Kleingartenanlagen ein schalltechnischer Orientierungswert von 55 bB(A) und ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) festgesetzt. Diese Lärmbelastung wird trotz Nähe der Bahn im Geltungsbereich nicht überschritten.

15. HINWEISE DER DEUTSCHEN BAHN AG

-Widerrechtliches Betreten von Bahnanlagen
Das betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gem. der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörden nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.
-Immissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insb. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Auf die Beeinflussungsgefahr ist in geeigneter Weise hinzuweisen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden.
-Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin
Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

16. 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
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 S. 58),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2009 (GVBl. I S. 716)

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB):

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 01.11.2010

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.11.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.11.2010
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.11.2010 bis einschließlich 29.12.2010

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB wurde eingeleitet durch Schreiben vom 16.11.2010
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde festgelegt auf den Zeitraum vom 16.11.2010 bis einschließlich (Zusenddatum per Post am 24.12.2010)

Der Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB erfolgt durch die Gemeindevertretung am 31.01.2011

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 23.03.2011

D. Müller, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

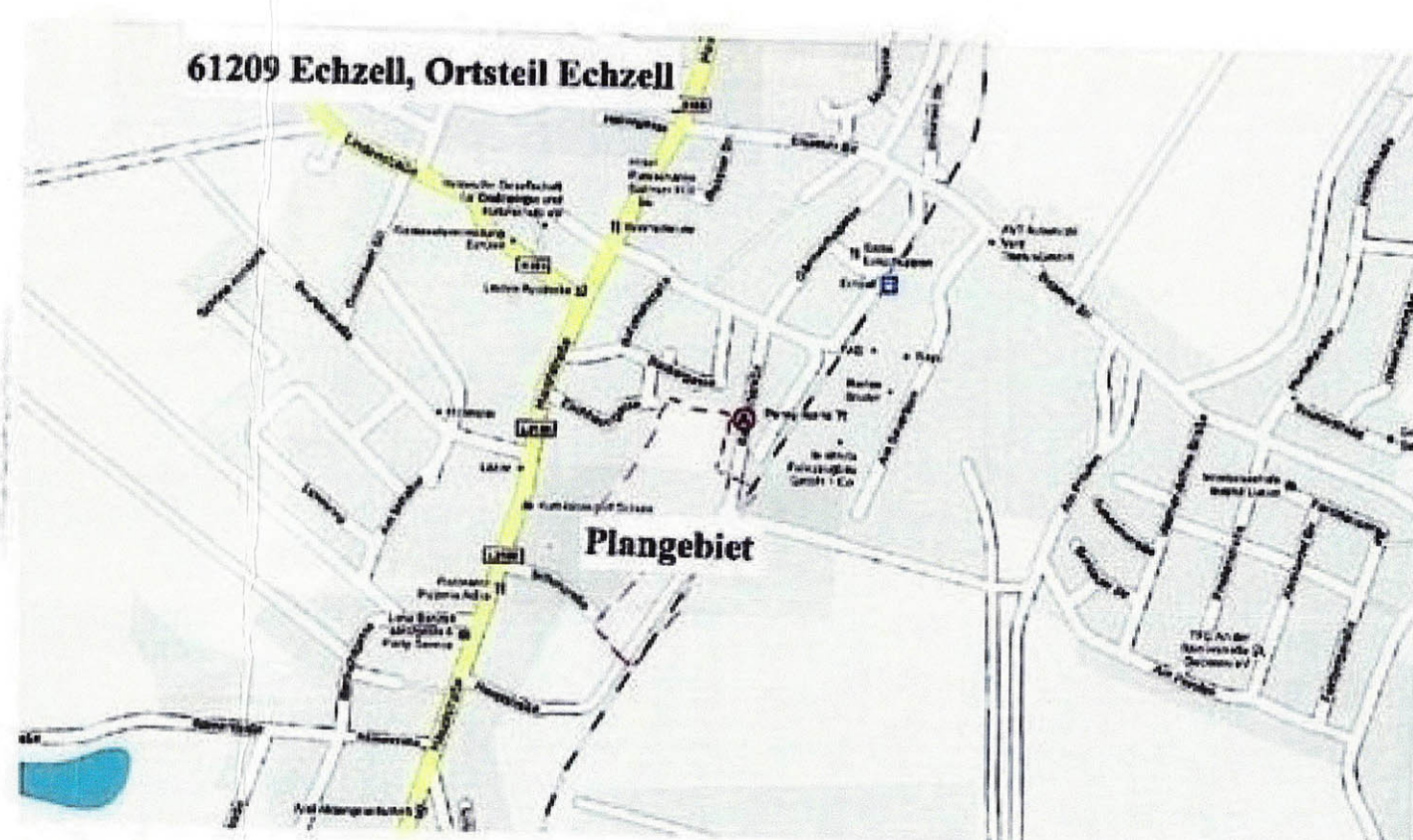
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten am: 18.03.2011

Echzell, den 23.03.2011

D. Müller, Bürgermeister



Kleingärten Bebauungsplan



„In der Kälbergasse/Die Gans, 1. Änderung“

Büro für Hochbauplanung Rolf Michel
Niddaer Straße 12, 61209 Echzell
Tel.: 06008 / 7257, E-Mail: e.rolf.michel@freenet.de
Echzell, im Februar 2011