



Gemeinde Echzell Der Gebäudebestand wurde in der Örtlichkeit nicht überprüft.
 Flur 1:12
 Maßstab 1:1000
 KB 3418/97

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Bdingen. 08.01.1998
 Der Landrat des Wetteraukreises
 -Katasteramt-
 Im Auftrag
 J. J. v. D.

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 „Wochenzeitung“ für die Gemeinde Echzell Nr. 21 vom 22.05.1998 ortsbüchlich 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 ortsbüchlich 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 09.02.1999
 - Ort - Datum -
 - Siegel - 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 - Unterschrift/Bürgermeister -

TEXTFESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 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.
 - Der umbaute Raum der Gartenlauben, einschließlich überdachtem Freisitz, darf max. 30 m² betragen, der umbaute Raum der Gerätehütten max. 15 m².
 - In den Gartenlauben ist eine Unterkellerung nicht zulässig. In den Lauben sind nur Trockenaborte zugelassen: Die Errichtung einer kamingebundenen Feuerstelle in den Gartenlauben ist nicht zulässig.
 - Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grabeland" sind nur Gerätehütten, keine Gartenlauben zulässig. Der umbaute Raum der Gerätehütten darf 15 m² nicht überschreiten.
 - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Die Grünflächen sind randlich und entlang der Wege mit Laubgehölzen autochthoner Arten einzuzüchten. 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:	
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
 Speierling 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 Freizeitgartennutzung realisiert wird.

- Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Rasenwege werden wie folgt behandelt:
 - 1. Mahd zwischen Anfang und Mitte Juni,
 - Abfuhr des Mähgutes,
 - keine Dünger- und Biozidanwendung.
- Alle vorhandenen Obstbäume im Gebiet sind zu erhalten.
- Pro 400 m² Garten- oder Grabelandfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu erhalten und zu pflanzen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Pkt. 20 BauGB
 - Die Wiese kann als "Streubstgarten" 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 Streubstbiotops festgesetzt werden.
 - Die Wiesenmahd 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.
- Alle Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den privaten Eingriffen zugeordnet. Die Gemeinde Echzell organisiert die Durchführung der Maßnahmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- GEBÄUDE**
Die Traufhöhe der Gartenlauben darf 2,1 m nicht überschreiten (gemessen ab Oberkante des gewachsenen Bodens).
- DACHGESTALTUNG**
Für die Gartenlauben und Gerätehütten sind Satteldächer vorgeschrieben; die Dachneigung muß zwischen 15° und 40° liegen. Dachbegrünung ist gestattet.
- GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND STELLPLÄTZE**
 - Die äußeren Wände der neuen Lauben und Hütten sind nur in Holzbaweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Massive Bauweisen sind nur für Punkt-Fundamente zulässig. Für Gerätehütten sind keine Fundamente zulässig.
 - Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen. Diese Gestaltungsvorschrift gilt für alle Neubauten ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes und für alle Altbauten, deren Renovierung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt.
 - Die Gartenlauben sind auf mind. einer Seite mit Gehölzen oder mit Rank- bzw. Kletterpflanzen 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 ihrer Erneuerung einzuzüchten.
 - Stellplätze sind (unbefestigt) auf den jeweiligen Gartengrundstücken selbst bereitzustellen. Zulässig ist jeweils 1 unbefestigter Stellplatz je Gartengrundstück.

- EINFRIEDUNGEN**
 - 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.

- 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.) zu erstellen oder als Naturwiesen anzulegen. Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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 den Zonen IV und D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Die Erschließung von Grundwasser für Zwecke des nicht gewerbmäßigen 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 Schutzwasserversickerungen zu vermeiden.
- 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.
- 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. Wasserrfläche von 50 m² zulässig. Bestehende bzw. neuerrichtete Brunnen sind beim Landrat des Wetteraukreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.
- 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.
- 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 HAAltlastG (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!
- BRANDSCHUTZ**
Die Brandkasse teilt mit, daß für bauliche 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.
- LÄRMSCHUTZ**
Gemäß DIN 18005 ist für Kleingartenanlagen ein schalltechnischer Orientierungswert von 55 dB(A) und ein Beurteilungspegel von 60 dB (A) festgesetzt. Diese Lärmbelastung wird trotz Nähe der Bahn im Geltungsbereich nicht überschritten.
- 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 Behörde 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, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
-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.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:**
 - Baugesetzbuch (BauGB),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - Planzielenverordnung (PlanZV 90),
 - Hess. Bauordnung (HBO),
 jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

PLANZEICHEN

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg und Kleingarten-Zufahrt geschottert
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg geschottert
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg und Kleingarten-Zufahrt unbefestigt
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad, Fußweg und Kleingartenzufahrt, geschottert

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. NR. 15 BAUGB)

- Private Grünfläche - Freizeitgärten
- Private Grünfläche - Grabeland
- Öffentliche Grünfläche - Grünzug auf der ehemaligen Horloff (parkartiger Grünstreifen)

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

Zweckbestimmung:

- Überschwemmungsgebiet

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
- Erhaltung einer Streubstwiese

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Unverbindlicher Vorschlag zur Grundstücksabgrenzung

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

unterirdisch, 20kV Stromkabel

KLEINGÄRTEN

Bebauungsplan

"In der Kälbergasse / Die Gans"

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 5	FEB. 1999