Gemarkung: Gettenau

Flur 1

Maßstab 1 : 500

Vergrößerung aus 1:1000

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

Büdingen, den 23.03.1992

Der Landrat des Wetteraukreises
-Katasteramt-
Im Auftrag

(Zimmer)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZEN

- Abgrenzung des räuml. Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- sonstige Abgrenzungen
- Baulinie § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, §9 (1) NR.1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- TH 17m — Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen als zwingend festgesetztes Maß (Beispiel)
- TH 17m — Traufhöhe; Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze (Beispiel 3,7m)
- GRZ 0.4 — Grundflächenzahl (Beispiel 0,4) § 16 (2),(3) u. § 17 (1) BauNVO

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, BAUWEISE §9 (1) NR.2 BauGB

- g — geschlossene Bauweise, § 22 (3) BauNVO
- o — offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- a — abweichende Bauweise, § 22 (4) BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung § 9 (1) Nr. 2 BauGB

FLÄCHEN

- Fläche für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze § 9(1) Nr.4 und Nr.22 BauGB
- Verkehrsflächen: § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Öffentl. Zufahrtsweg
- Straße
- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Fläche mit besonderen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB

TEXTTEIL

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO, gemäß § 1 (6) BauNVO, sind die unter § 4(3) Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 aufgeführten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Gemäß § 16 (2),(3) BauNVO u. § 17 (1) BauNVO wird für die Baugebiete die max. zuläss. Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen durch Einschrieb in den Gebieten (GRZ) und überbaubaren Grundstücksflächen (Höhe TH) festgesetzt.

2.2 Gemäß § 16 (3) u. (4) BauNVO werden für die Baugebiete maximal zulässige oder zwingende Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 4 Einheiten festgesetzt.

2.4 Nebenanlagen dürfen mit einer maximalen Traufhöhe TH von 2,60 m errichtet werden.

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Abweichende Bauweise:

a1 es muss einseitig an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden

a2 es darf an die nördl. und es muß an die südl. Grundstücksgrenze gebaut werden.

a3 es muss an die nördl. und südl. Grundstücksgrenze gebaut werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1 In den Baugebieten dürfen Nebenanlagen i. S. der § 12 und § 14 BauNVO, sofern diese Nebenanlagen Gebäude sind, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen errichtet werden.

4.2 In den Baugebieten sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig; ebenso Nebenanlagen, die keine Gebäude sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE, §9 (1) NR.25 BauGB

- Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

TEXTTEIL

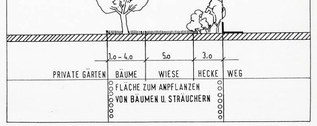
4.3 In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von genehmigungsfreien Gebäuden nicht zu zulässig.

4.4 Die Fenster, Außenwände und Dächer von Aufenthaltsräumen in dem im Plan festgesetzten Gebiet, die dem Verkehrslärm der L 3188 zugewandt liegen, sind mit Mindestwerten der Luftschalldämmung herzustellen, die dem Lärmpegelbereich III, DIN 4109 Teil 6 entsprechen. Fenster und Außenwände gelten als dem Verkehrslärm zugewandt, wenn sie der Straßenachse der L 3188 im Winkel bis zu 90° gegenüberliegen.

5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

5.1 Die Hauptfirstrichtung ergibt sich aus der Planzeichnung.

7.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) Nr. 25 BauGB



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §118 HBO i.V.m. §9(4) BauGB

6. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 118 (1) Nr. 1 HBO

6.1 DACHGESTALTUNG

6.1.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind ausschließlich Satteldächer und für Nebenanlagen ausnahmsweise auch Pultdächer zulässig.

6.1.2 Die Dachneigung muß 40° bis 45° (Alteinteilung) betragen. Bei Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO kann ausnahmsweise eine geringere Dachneigung von jedoch min. 30° zugelassen werden.

6.1.3 Die Dächer müssen mit Tonziegel oder Betonpfannen in roten oder braunen Farben gedeckt werden.

6.1.4 Dacheinschnitte für Terassen, Loggien o. ä. sind in dem Gebiet zwischen Hauptstraße und Untergasse grundsätzlich, ansonsten zur Straßenseite hin nicht zulässig.

6.1.5 Die zulässigen Traufhöhen TH sind dem Planteil zu entnehmen. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche (Bürgersteig). Sie wird an der betroffenen Außenwand mittig bis zum unteren Schnittpunkt von Wand- und Dachfläche gemessen. Bei der rückwärtigen Bebauung auf Flurstück Nr. 208/22 gilt die vorhandene Geländehöhe als Bezugshöhe.

6.1.6 Die Errichtung von Gauben ist in Form von Schleppgauben zulässig. Die Summe der Breiten von Dachgauben darf nicht mehr als 30 % der Gesamtbreite der Dachseite, auf der diese errichtet sind, betragen.

6.1.7 Die Dachüberstände sind am Ortgang mit max. 0,25 m und an der Traufe mit max. 0,50 m festgesetzt.

6.2 SOCKEL

6.2.1 Die Sockelhöhe ist bei allen Gebäuden mit mindestens 0,60 m bis maximal 1,20 m festgesetzt. Die festgesetzten Sockelhöhen gelten nicht für Gebäude in den für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen.

6.2.2 Die Sockel dürfen nicht mit Eternit, Kunststoffverkleidungen oder Fliesen verblendet werden.

6.3 FENSTER

6.3.1 Alle Fenster sind so zu gestalten oder durch Sprossen, Flügel oder ähnliches zu unterteilen, daß sich insgesamt oder in den Unterteilungen stehende Formate ergeben.

6.4 FASSADEN

6.4.1 Die Fassaden sind zu verputzen. Die Giebel können mit Schiefer oder Holz verkleidet werden.

6.5 KNIESTÖCKE

Kniestöcke sind bei Gebäuden, die in einem Abstand von von weniger als 4,0 m an den Erschließungsstraßen Untergasse und Hauptstraße liegen, nicht zulässig.

HINWEISE

- Bei Erdarbeiten in dem gesamten Bebauungsplangebiet muß mit archäologisch bedeutsamen Funden gerechnet werden. Sämtliche Bauarbeiten sind daher von einer denkmalfachlich geeigneten Person zu überwachen.
- Im Falle von Grundstücksteilungen soll die Erschließung der Grundstücke, die nicht an öffentlichen Straßen liegen, durch eine Baulast gesichert werden.
- Es wird darauf hingewiesen, daß auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden soll, sobald und soweit dies die satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde zulassen.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2191)
2. Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S. 127)
4. Hess. Bauordnung (HBO) vom 12. Juli 1990 (GVBl. I, S. 395)
5. Hess. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Hess. Naturschutzgesetz-HENatG) vom 19. Sept. 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. April 1990

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN §4 HENatG

7. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN § 4 HENatG

7.1 Erhalt von Bäumen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.2 Anpflanzen von Bäumen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Stieleiche oder Obstbaum als Hochstamm
- Quercus robur (Stieleiche)
- Auswahl aus unter 7.4.2 stehender Pflanzliste
- Carpinus betulus (Hainbuche)

7.3 Öffentliche Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Entlang der südlichen Nachbarbebauung ist eine zulässige Bepflanzung mit Sträuchern Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) vorgesehen. Die begrenzende Hauswand kann mit Hedera helix (Efeu) berankt werden.

7.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

1. Die zulässige Anordnung der Bepflanzungen ist entsprechend der Schnittzeichnung M 1 : 200 festgelegt.
2. Die zulässigen Baumarten sind:

Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Salix alba	(Silberweide)
Populus alba	(Silberpappel)

3. Die zulässigen Straucharten der Wallhecke sind:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus laevigata/monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhut)
Ligustrum vulgare	(Rainweide, Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Rosa canina	(Heckenrose)
Salix caprea	(Salweide)
Viburnum opulus	(Gewöhnl. Schneeball)

7.5 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist das Anpflanzen von Koniferen, mit Ausnahme der Eibe, nicht zulässig.

Die privaten Gärten sind als Nutz- oder Ziergärten zu unterhalten.
Für die Gestaltung dieser Flächen sind aus folgenden Listen standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden:

1. Großkronige Bäume:
Obstbäume (Hochstämme von Süßkirsche, Birne), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Betula pendula (Birke), Fagus silvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Juglans regia (Walnuß), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

2. Klein- und mittelkronige Bäume
Obstbäume (Halb- und Hochstämme): Apfel, Mandel, Aprikose, Mirabelle, Pflaume, Sauerkirsche, Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus laevigata (Weißdorn, Rotdorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling)

3. Sträucher (einheimische und nichteinheimische traditionelle Arten):
Obstgehölze: Johannisbeeren (schwarz, weiß, rot), Stachelbeeren (rot, gelb), Himbeeren, Brombeeren, Acer campestre (Feldahorn), Buddleya davidii (Fliederspeer), Buxus sempervirens (Buchsbaum), Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Corylus maxima (Lambertsnuß, Gartenhasel), Crataegus laevigata/monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhut), Ligustrum vulgare (Rainweide, Liguster), Paeonia auffruticosa (Strauchpaeonie), Prunus spinosa (Schlehdorn), Rosa canina (Heckenrose), Rosa rugosa (Kartoffelrose), Strauchrosen (verschiedene Arten), Salix caprea (Salweide), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)

4. Sträucher für geschnittene Hecken:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus laevigata/monogyna (Weißdorn), Fagus silvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare (Rainweide, Liguster)

5. Wandflächenbegrünung:
Clematis montana (Anemonenwaldrebe), Hedera helix (Efeu), Hydrangea anomala (Kletterhortensie), Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber), Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättr. Wilder Wein), Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein), Polygonum aubertii (Schlingknöterich), Vitis vinifera (Echter Wein), Wisteria sinensis (Blauregen, Glycine), Kletterrosen

Verfahren

1. Ausfertigung

AUFSTELLUNGSVERMERK
Beschluß der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans am 16.03.1992.
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 27.03.1992.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell, den 09.07.1992 — Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die Beteiligung der Bürger gem. Art. 1 § 2 (2) WoBauErlG erfolgte im Rahmen des Auslegungsverfahrens in der Zeit vom 08.05.1992 bis 22.05.1992.
Eine Erörterung fand am 13.05.1992 statt.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell, den 09.07.1992 — Bürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERK
Beschluß der Gemeinde in der Sitzung am 27.04.1992.
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung und Erörterung dieses Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit Art. 1 § 2 (3) WoBauErlG am 01.05.1992 zu Jedermanns Einsicht vom 08.05.1992 bis einschließlich 22.05.1992 im Bauamt der Gemeinde Echzell.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell, den 09.07.1992 — Bürgermeister

BESCHLUSSVERMERK
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 22.06.1992.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell, den 09.07.1992 — Bürgermeister

VERMERK DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

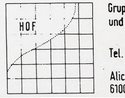
ANZEIGEVERFAHREN UND BEKANNTMACHUNGSVERMERK
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB wurde gem. § 12 BauGB ortsüblich am 27.August 1992 bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan tritt damit am 27.August 1992 in Kraft.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell, den 27.August 1992 — Bürgermeister

Bebauungsplan mit landschaftsplanerischen Festsetzungen Nr.14

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 7.8.1992
Az.: IV/34-61 d 04/01 - Echzell -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

Gemeinde ECHZELL

Planverfasser:



Gruppe für Architektur und Stadtplanung
Tel. 06151/25067
Alicenstrasse 30
6100 Darmstadt