



Gemeinde Echzell  
 Flur 7  
 Maßstab 1:1000  
 K.B. 3417/97

Der Gebäudebestand wurde in der örtlichen Katasterkarte nicht übergriffen.  
 Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt - im Auftrag  
 12.02.1999

**VERFAHRENSVERMERKE**

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

..... Datum -  
 - Ort -  
 - 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**

- ART UND MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG**
  - 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 m<sup>2</sup> betragen, der umbaute Raum der Gerätehütten max. 15 m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**2. 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 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:**

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

- gebietsstypische 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 oder Grabelandnutzung realisiert wird.

- Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
- Der in der Planzeichnung festgesetzte Rasenweg wird wie folgt behandelt:
  - 1. Mahd zwischen Anfang und Mitte Juni,
  - Abfuhr des Mähgutes,
  - keine Dünger- und Biozidanwendung.
- Alle vorhandenen Obstbäume und autochthonen Laubgehölze im Gebiet sind zu erhalten.
- Pro 400 m<sup>2</sup> Garten- oder Grabelandfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein autochthoner Laubbaum zu erhalten bzw. zu pflanzen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)  
 Am Biedrichsgraben und an seinen Ufern werden gem. § 9 (1) 20 BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt; grundsätzlich sind Biozid- und Düngereinsatz auf diesen Flächen nicht gestattet.
  - Graben mit Böschungen
    - Erhaltung der wenigen hier bestehenden Gehölze;
    - Pflege (Rückschnitt) der Grabengehölze nur insoweit, wie ein Wasserdurchfluß durch das Grabenprofil gewährleistet werden muß;
    - Erhaltung der kleinen Röhricht- und Staudenflurstreifen ohne Pflege.
  - Seitliche Randstreifen an beiden Ufern  
 Pflanzung von 2 mehrreihigen Gehölzen aus Schwarzerle (Alnus glutinosa) und Bruchweide (Salix fragilis) im Pflanzverband 2 x 2 m, Heister, 2 x v., ohne Ballen in einem je 10 m breiten Streifen an den Ufern. Diese Pflanzung wird grundsätzlich der natürlichen Sukzession überlassen, mit Ausnahme gelegentlich notwendig werdenden Rückschnitts aus technischen Gründen (Gewässerpflege, Verhindern eines Einwachsendens des Gehölzes in die Nachbargrundstücke). Im Falle partiellen Rückschnitts der Gehölze ist das Astschnittgut abzufahren.

**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 sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Massive Bauweisen sind nur für Fundamente oder Gebäudesockel 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 einzugrünen.
  - 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 bei den Grabelandflächen zulässig. Um die Freizeitgartenquartiere oder Grabelandflächen sind bis zu 1,5 m hohe Zäune ohne Sockel zulässig. Die Zaunhöhe zwischen den Parzellen darf 1,0 m nicht überschreiten. Die Maschengröße 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.) anzulegen oder als Naturwiesen anzulegen.  
 Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- WASSERSCHUTZ**  
 Der Geltungsbereich liegt in der Zone IV (qualitativ) und in der Zone D (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in 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 Schmutzwasserversickerungen 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.

**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 Gartengebiete als Rasenwege herzustellen. Das Dachflächenwasser kann in Zisternen oder sonstigen Behältnissen gesammelt und z.B. zum Gießen verwendet werden. Die Behältnisse sollen in gedeckten Farben gehalten werden. Gartenteiche sind, sofern sie keine Verbindung zum Grundwasser haben und flach ausgezogene Ufer aufweisen, bis zu einer Größe von max. 50 m<sup>2</sup> Wasserfläche zulässig. Bestehende bzw. neuerrichtete Gartenbrunnen sind beim Landrat des Wetteraukreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

- ALTLASTEN**  
 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt auszugehen kann, ist umgehend nach § 4 HAAltstG (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 Planungsraum sind keine Altflächen bekannt!
- BRANDSCHUTZ**  
 Die Brandkasse teilt mit, daß für bauliche Anlagen in Freizeitgartengebieten die Löschwasser Versorgung 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 Beurteilungspegel von 60 dB (A) und ein Schalltechnischer Orientierungswert von 55 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 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 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 Entwuchshöhe zu wählen.

**D. RECHTSGRUNDLAGEN**

- ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:**
  - Baugesetzbuch (BauGB),
  - Bauutzungsverordnung (BauNVO),
  - Planzeichenverordnung (PlanZ 90),
  - Hess. Bauordnung (HBO),
 jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

**PLANZEICHEN**

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:**
- Landwirtschaftlicher Weg und Kleingarten-Zufahrt, asphaltiert
  - Landwirtschaftlicher Weg, Radweg, Fußweg und Kleingartenzufahrt, geschottert
  - Kleingarten-Zufahrt, unbefestigt

**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**

- Private Grünfläche - Freizeitgärten
- Private Grünfläche - Grabeland

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

- 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
- Anpflanzen von Einzelbäumen bzw. einzelnen hochstämmigen Obstbäumen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung und Entwicklung eines Ufergehölzsaumes

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

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

- unterirdisch (20 kV Stromkabel)

**KLEINGÄRTEN**

**Bebauungsplan "An der Bahn"**

der  
**Gemeinde Echzell**  
Ortsteil Gettenau

---

**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 6	FEB. 1999