ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

		1		2	
Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse/ Gebäudehöhe	MI	II	GE	14 m GH
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	0,4	(0,8)	0,7	
Bauweise	Dachform	o	SD	a	PD

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 In dem als „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO sowie die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Es sind hier lediglich notwendige Betriebswohnungen erlaubt, die von im Betrieb beschäftigten Mitarbeitern genutzt werden.

1.2 In dem als „Gewerbegebiet (GE)“ gekennzeichneten Bereich ist nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, die zur Vermarktung eigener, im Gebiet hergestellter bzw. weiter verarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² VKF).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für das Gewerbegebiet die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
.. Traufhöhe 13,0 m
Im Gewerbegebiet beziehen sich die Gebäudehöhen der Baukörper auf die dort festgesetzte mittlere Höhe des Planums 129,5 m üNN – Die Gebäude werden um 1 Meter in den Boden versenkt also auf 128,5 m üNN.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. BAUWEISE
Gemäß § 22 (4) BauNV0 wird festgesetzt, dass die Länge der Gebäude in dem Gewerbegebiet (GE) abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Entlang der Verkehrswege, zur Baugebietseingrünung und zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. An Einmündungsbereichen von Straßen darf der Bewuchs eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
Diese Flächen sind mit folgenden einheimischen Laubgehölzen zu begrünen:

BÄUME

Aspe	Populus tremula
Esche	Fraxinus excelsior
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Korb-Weide	Salix viminalis
Silberweide	Salix alba
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Bruchweide	Salix fragilis
Salweide	Salix caprea
hochstämmige Obstbäume	

STRÄUCHER

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus laevigata
	Crataegus monogyna

KLETTERGEHÖLZE

Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Pflanzgrößen: Laubbäume
Hochstämme 3 x v, m.B. mind. 2,5 m hoch, Stammumfang mind. 16 cm, Einzelbaumschutz mit Plastikmanschette gegen Fege- und Verbissschäden, durch Dreibock gestützt.
Pflanzgrößen: Sträucher
Sträucher 2 x v, m.B., 5 Triebe, mind. 1 m hoch.
Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen - soweit erforderlich - zum Zwecke der Anlagen von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
6.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzliste s. A 5).

6.2 Pkw-Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

6.3 Auf den Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" werden folgende Maßnahmen im Bereich der 1. Änderung festgesetzt:

- Auengehölz
Initialpflanzung von Bruchweide (Salix fragilis) - 20 %, Erle (Alnus glutinosa) - 30 %, Stieleiche (Quercus robur) - 30 %, Vogelkirsche (Prunus avium) - 5 %, Aspe (Populus tremula) - 5 %, Feldahorn (Acer campestre) - 10 %.
Weitere Wildgehölze, insb. auch autochthone Straucharten, siedeln sich im Zuge der Sukzession von selbst an. Diese Ansiedlung darf nicht - z.B. durch Gehölzpflege - gestört werden.
Das Auengehölz bleibt der natürlichen Sukzession überlassen; lediglich der Auengehölzrand zum Baugebiet hin wird alle 15 - 20 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt. Das Astschnittgut wird dann jeweils abgefahren. Dünger- und Pflanzenschutzmittel sind untersagt.
Die Auengehölze dürfen nicht höher werden als das vorhandene natürliche Ufergehölz an der Horloff, um die Kulissenwirkung der Pflanzung gegenüber den 200 m westlich des Weidgrabens in der Horloffaue angrenzenden Offenlandbiotopen nicht zu verstärken.

Randbepflanzung am Nordrand des Gewerbegebietes
Diese 20 m breite geplante Randbepflanzung auf derzeitigem Acker darf nur Gehölze mit auf ca. 15 m begrenzter Wuchshöhe enthalten, um für die nördlich daran im Bebauungsplan festgesetzte „Extensivwiese“ (Sauweide) den Offenlandcharakter zu sichern. Mithin sollen die Gehölze durch entsprechenden Schnitt auf maximal 15 m Wuchshöhe gehalten werden.
Gehölzwahl (schnittverträglich)
- Bruchweide (Salilx fragilis)
- Salweide (Salix caprea)
- Korbweide (Salix viminalis) – als Kopfbaum schneiteln
- Silberweide (Salix alba) – als Kopfbaum schneiteln
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sträucher gemäß Pflanzliste Textfestsetzung 5

Extensivwiese
Die Extensivwiese im Haupt- und Zusatzgeltungsbereich wird über Ackerbrache entwickelt und stark reduziert oder nicht gedüngt (max. 30 kg/N/Ha/Jahr) sowie nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt.
Sie wird 1 x jährlich mit dem Balkenmähwerk oder anderen Mähgeräten ohne Sogwirkung gemäht.
Eine Hälfte ab Mitte Juni, die andere Hälfte ab Anfang Juli.
Das Mähgut wird abgefahren bzw. am besten landwirtschaftlich verwertet.

6.4 Zuordnungsfestsetzung für die Kompensationsmaßnahmen
Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet. Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEIN-WIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN
7.1 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgeräten auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55, sind umzusetzen.

7.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen sollte in zentrale Zisternenanlagen aufgefangen und als Betriebswasser genutzt werden. Auch eine Versickerung auf den Pflanzflächen bzw. in der belebten Bodenzone ist erlaubt. (§ 42 HWG).

7.3 Uferbereiche
Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz der Wetteraukreises teilt mit Schreiben vom 05.04.2007 folgendes mit:
Uferbereich Fließgewässer Weidgraben
Durch das Plangebiet wird der Uferbereich (10 m Schutzstreifen) des angrenzenden Oberflächengewässers „Weidgraben“ betroffen. Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion des Gewässers sind die in § 14 HWG aufgeführten Verbote zu beachten. Hieraus ergeben sich folgende Forderungen:
- Der Uferschutzstreifen ist von baulichen Anlagen, Erdauffüllung, Versiegelung u.ä. freizuhalten.
- Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion und weitgehenden Vermeidung von Stoffeinträgen in das Gewässer ist in dem Uferschutzstreifen (Bereich 10 m landseits der Böschungsoberkante) eine extensive Grünland bzw. Gehölznutzung vorzusehen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

8. DACHGESTALTUNG
Für alle Gebäude sind Pultdächer vorgeschrieben. Sie erhalten eine Dachneigung bis max. 8°.

9. BAUGESTALTUNG / FARBGESTALTUNG
Die Farbgebung der Fassaden der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen, z.B. gedecktes Weiß (seidenmatt), hellgrau, erdbraun etc.
Für die Pultdächer sind als Farbton gedecktes Erdbraun und/oder Graugrün vorgeschrieben.

10. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Im Gewerbegebiet sind mind. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Diese Grünflächen sind ausschließlich (100%-ig) mit einheimischen Laubbäumen und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 50 m²; 1 Strauch 5 m²).

11. EINFRIEDUNGEN
Holz- und Metallzäune in einer maximalen Höhe von 2,5 m und mit mind. 15 cm Bodenabstand sind zulässig.
An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Mit Ausnahme der Zäune an den Straßen sind Zaunsockel unzulässig. So wird Kleintieren ein Durchlass ermöglicht.

12. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. BODENFUNDE / BODENDENKMÄLER
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln.
Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden; den Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu richten.
Am Ostrand des Gewerbegebietes verläuft der Limes. Er wird nicht beansprucht, sondern liegt in der geplanten Grünzone an der L 3318.

14. HEILQUELLENSCHUTZGEBIET
Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz der Wetteraukreises teilt mit Schreiben vom 05.04.2007 folgendes mit:
Das Plangebiet liegt in den Zonen IV und D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen und damit in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 06.10.1992 sind daher strengstens zu beachten.
In Bezug auf den Bebauungsplan gilt dies insb. für:
- das Absenken des Grundwassers über 5 m unter Gelände (z.B. bei Wasserhaltungen der Bauvorhaben);
- die Entnahme von Mineralwasser;
- die Entnahme von Grundwasser, wenn im Wasser mehr als 250 mg/kg gelöste freie oder gasförmige Kohlensäure enthalten sind;
- Versenken von Abwasser. Für den Planbereich ist daher eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Regeln der Technik (Ableitung und Behandlung des Schmutzwassers in der Zentralkläranlage) sicherzustellen.

Darüber hinaus darf keine dauerhafte Ableitung von oberflächennahem Grund-Schichtenwasser über Bauwerksdränagen o.ä. erfolgen. Kellergeschosse müssen daher ggf. druckwasserdicht ausgeführt werden. Die beabsichtigte Versickerung von weitgehend unverschmutztem Niederschlagswasser der Dachflächen darf nur über die belebte Bodenzone erfolgen. Schluckbrunnen o.ä. zur Niederschlagswasserversickerung sind daher nicht zulässig.
Es wird darauf hingewiesen, dass die gezielte Versickerung des Niederschlagswassers wasserrechtlich erlaubnispflichtig ist. Zuständig für die Erteilung der Befugnis ist der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz.

15. STRASSENVERKEHR
- Gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung können keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzzonen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, gestellt werden.
- Der Hofreite nördlich der B 455 muss ein Zugang in Form von Geh- und Fahrrechten vom Gewerbegebiet aus ermöglicht werden. Das Recht ist gemäß Planzeichenverordnung im Planwerk gekennzeichnet.

16. MÖGLICHE BODENKONTAMINATIONEN
Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises bringt hierzu mit Schreiben vom 03.04.2007 folgende Hinweise:
- Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, die Gemeinde Echzell, die nächste Polizeistelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um weitere Entscheidungen zu treffen.

17. BEHANDLUNG VON ERDAUSHUB
Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises bringt hierzu mit Schreiben vom 03.04.2007 folgende Hinweise:
- Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 04.04.2006 vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

18. BEPFLANZUNG AN KLASSIFIZIERTEN STRASSEN
Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen weist mit Schreiben vom 27.04.2007 hierzu auf folgendes hin:
- Die Bepflanzung entlang des Straßenkörpers (Bundesstraße 455, Landesstraße 3188) bleibt dem Straßenbaulastträger vorbehalten. Eine Bepflanzung entlang der Bundesstraße und Landesstraße ist in enger Abstimmung mit der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung zu Lasten der Gemeinde Echzell grundsätzlich möglich.
Aus Verkehrssicherheitsgründen ist im Bereich der freien Strecken der B 455 und L 3188 bei der Anpflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 4,5 m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.

19. SICHTDREIECKE, ZUFAHRTSVERBOT
Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen weist mit Schreiben vom 27.04.2007 hierzu auf folgendes hin:
- Im Bebauungsplan ist entlang der freien Strecken der Bundesstraße 455 und der Landesstraße 3188 durchgängig ein Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß PlanzVO) festzusetzen.
-- Rechtsgrundlagen: § 8 FStrG, § 19 HStrG.

- Dieses Zufahrtsverbot gilt entlang der Einmündungen beiderseits bis mindestens 20,0 m in das Plangebiet hinein. Im Einmündungsbereich der Landesstraße 3188 in die Bundesstraße 455 sollen die nach RAS-K 1 von jeglicher Bebauung und Bepflanzung ? 0,80 m Höhe freizuhaltenden Sichtfelder in den Bebauungsplan eingetragen und deren dauerhafte Freihaltung durch entsprechende Festsetzung gewährleistet werden.

20. ENTWÄSSERUNG KLASSIFIZIERTER STRASSEN
Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen weist mit Schreiben vom 27.04.2007 hierzu auf folgendes hin:
- Nach § 4 FStrG / § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 1987, gelangt teilweise Oberflächenwasser von klassifizierten Straßen ungefasst auf das angrenzende zur Bebauung vorgesehene Gelände und wird über Gräben und Mulden ordnungsgemäß abgeleitet. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
Aufschüttungen, Abgrabungen und dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger, die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straßen durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

21. WERBEANLAGEN
Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen weist mit Schreiben vom 27.04.2007 hierzu auf folgendes hin:
- Innerhalb der Bauverbotszonen der Bundesstraße 455 und der Landesstraße 3188 sind Anlagen der Außenwandwerbung grundsätzlich auszuschließen.
Darüber hinaus sind Werbeanlagen in der 40m – Baubeschränkungszone der Bundesstraße 455 und der Landesstraße 3188 nur dann genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung der/den baulichen Anlage/n unterordnen. Leuchtreklamen sind grundsätzlich auszuschließen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten. (Rechtsgrundlage § 8 FStrG § 19 HStrG)

22. Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen weist mit Schreiben vom 27.04.2007 hierzu auf folgendes hin:
- Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 455 und der Landesstraße 3188 ausgehenden Emissionen. Die Gemeinde Echzell hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BlSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.
- Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

23. ARCHÄOLOGISCHE HINWEISE
Das Landesamt für Denkmalpflege gibt mit Schreiben vom 27.04.2007 folgende Hinweise – Auszug aus dem für den Bebauungsplan-Entwurf vom Dezember 2007 noch relevanten Teil :
- Der Geltungsbereich der beplanten Fläche liegt in der Pufferzone des Unesco-Welterbes Limes, dessen Verlauf die Bauleitplanung bereits in der eigentlichen Welterbe-Schutzzone in ihrer Planung berücksichtigt. Die Pufferzone soll durch Einzelfallprüfung verhindern, dass Sichtsachsen des Limes weiterhin verbaut werden, so dass in einem neuen Verfahren eben solche Planungen von großen Gewerbegebieten direkt am Limesverlauf nicht mehr genehmigungsfähig wären bzw. deren Standort zumindest diskutiert werden müsste.

Zum Entwurf nimmt das Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 17.01.2008 wie folgt Stellung:
- „Gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung werden seitens unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Wünsche vorgebracht. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern gemäß § 20 HDschG im Bebauungsplan und in den Textfestsetzungen sind korrekt.“
Das Landesamt verweist des weiteren auf den im Baugebiet 1 des Vorentwurfs liegenden Bereich „Unter der Kapelle“, wo Reste einer romanischen Kirche im Boden liegen, die im Falle einer Bebauung gemäß § 18 (1) HDschG zu sichern wären. Dieses Gebiet ist jedoch nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

24. LICHT- UND BLENDSCHUTZ
- Zum Schutz nachtaktiver Tiere, wie z.B. Insekten sind im Plangebiet nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind. Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen dürfen nur Leuchten eingesetzt werden, die aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe gewährleisten. Außerhalb von Gebäuden ist der Einsatz von gebündeltem Licht (z.B. Skybeamer, Laserlicht) Flacker- und Blinklicht unzulässig, insb. auch im Hinblick auf nachts ziehende Zugvögel wie z.B. Drosselarten und Limikolen.

25. BRANDSCHUTZ
Die Brandschutzdienststelle des Wetteraukreises weist mit Schreiben vom 19.04.2007 auf folgendes hin:
- Löschwasserversorgung
Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 Abs. 5 BrSHG) ist gemäß dem DVGW Regelwerk-Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung – BauNVO – folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 3.200 l/min.
Diese Löschwassermenge muss mind. für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.
Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

- Hydranten
Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten – Unterflurhydranten nach DN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:
Für den Einbau der Hydranten sind die „Hydrantenrichtlinien“ – DVGW Regelwerk W 331/1-IV – einzuhalten.
Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

- Sonstige Maßnahmen
Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.
Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für Feuerwehr“ wird verwiesen.
Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
.. Baugesetzbuch (BauGB);
.. Baunutzungsverordnung (BauNVO);
.. Hess. Bauordnung (HBO);
.. Hess. Denkmalschutzgesetz (HDschG)
.. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)
.. Hess. Wassergesetz (HWG);
.. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) -

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

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell am 26.03.2007 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in der Wochenzeitung Nr. 20 für die Gemeinde Echzell vom 18.05.2007.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 25.05.2007 bis einschließlich 08.06.2007 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich in der Wochenzeitung Nr. 20 für die Gemeinde Echzell vom 18.05.2007.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 21.05.2007 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Wochenzeitung Nr. 51/52 für die Gemeinde Echzell vom 21.12.2007.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung, Textfestsetzungen, Umweltbericht und allen bis dahin vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Themenschwerpunkte: Ornithologie, Landschaftspflege. Schutzgebiete, Wasserhaushalt und Landschaftsbild) auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 31.12.2007 bis einschl. 31.01.2008.

Gleichzeitig erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 16.06.2008 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Echzell

(Siegel) GEMEINDE ECHZELL WETTERAUKREIS

14.08.2008 ....
(Datum)

....
(Unterschrift) D. Müller
Bürgermeister Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in der Wochenzeitung Nr. 36 für die Gemeinde Echzell vom 05.09.2008

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Echzell

(Siegel) GEMEINDE ECHZELL WETTERAUKREIS

12.09.2008
(Datum)

....
(Unterschrift) D. Müller
Bürgermeister Bürgermeister

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- MI — Mischgebiet
- GE — Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- 0,4 / 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN
- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- GH — Gebäudehöhe

VERKEHRSFLÄCHEN
- Strassenverkehrsfläche
- ▼▲ Ein- bzw. Ausfahrt

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
- Private Strassen und Wege
- Landwirtschaftlicher Weg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
- Flächen für Entsorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- unterirdisch: A = Abwasser / E = Strom / W = Wasser

GRÜNFLÄCHEN
- Private Grünflächen
- S — Schutzpflanzung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Streuobstwiese
- EX — Extensivwiese
- AG — Auengehölz, in gelenkter Sukzession zu halten
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umpflanzung hochstämmiger Obstbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- St — Fläche für Stellplätze
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: "Sichtfelder"
- Böschungen
- 129.50 — Geländehöhe in m ü. NN - Soll
- z.B 133.13 — Geländehöhen in m ü. NN - Ist
- Mit Geh- und Fahrrechten der Hofreite Schütz zu belastende Flächen

Bebauungsplan Nr. 21
Gewerbegebiet Grund-Schwalheim
1. Änderung
als Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Gemeinde Echzell
Ortsteil Grund - Schwalheim

Masstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung
Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt
Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318
Email: planungsgruppe@voneschwege.de

Bearbeiter / in	Zeichner / in	Masstab	Planungsstand	Datum
Eschwege	J.R./Wei	1 : 1000	Satzung	Juni 2008