



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, hier WA 1

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

↔ Firsttrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich
F Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg
L Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: landwirtschaftlicher Weg
St Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Stellplätze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung hier: Extensivwiese mit Baumpflanzungen
G öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung hier: Spielplatz
G private Grünfläche; Zweckbestimmung hier: Extensivwiese mit Bepflanzungen

Flächen für Versorgungsanlagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

☀ Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität

Pflanz- und Erhaltungsgebote, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauB)

□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
○ Anpflanzen von Bäumen; Bestimmung der Baumart, hier: O = Obstbaum (s.a. Textliche Festsetzung 10.1)

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—●— Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen / unterschiedl. Maß der Nutzung
8,00 Vermaßung, hier: 8,00 m
--- Änderungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 15 "Mittelort" bzw. Nr. 6 "An der Heinrichswiese"
--- Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Gemarkung: Flur:

Friedberg, den

Der Landrat des Wetteraukreises
im Auftrag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften, zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind von den in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO werden für die Baugebiete die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maximale Zahl der Vollgeschosse, die maximalen Wandhöhen und die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Es werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

Gebietsbezeichnung	GR (max.)	Zahl der Vollgeschosse (max.)	nördliche Wandhöhe (max.)	Gebäudehöhe bzw. südliche Wandhöhe (max.)
WA 1	160 qm	I	4,00 m	6,50 m
WA 2	140 qm	II	6,50 m	8,40 m

2.2 Die maximal zulässige Grundfläche gilt pro Grundstück und pro überbaubarer Grundstücksfläche.

2.3 Die Wandhöhe bestimmt sich nach § 6 Abs. 4 HBO. Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die festgesetzte Geländeoberfläche. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Pultdach). In WA 2 gilt die max. zulässige Wandhöhe auch für Dachgauben. In den Baugebieten WA 1 darf die max. zulässige Wandhöhe durch die Höhe der Wandfläche von Dachgauben um max. 1,0 m überschritten werden.

Als festgesetzte Geländeoberfläche wird das natürliche, vorhandene Geländeneiveau an der nördlichen Grundstücksgrenze bestimmt. Zu messen ist jeweils in der Mitte des Grundstücks.

2.4 Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen der festgesetzten Geländeoberfläche gemäß Definition nach Nr. 2.3 als unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberen Bezugspunkt.

2.5 Für die Herstellung einer erdgeschossigen Terrasse kann die maximal zulässige Grundfläche ausnahmsweise um bis zu 20 qm überschritten werden.

2.6 Die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 2.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Baugebieten WA 1 um 50%, in den Baugebieten WA 2 um 60% überschritten werden.

3.0 BAUWEISE / BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Erdgeschossige Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 3,0 m, Balkone bis zu 1,5 m überschreiten.

4.0 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit ihrer Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag zu errichten.

5.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Die Anlage von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar parallel zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig. Bei paralleler Anordnung von Garagen und Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten (s.a. Textliche Festsetzung 10.5).

5.2 Die Errichtung von Kellerersatzräumen in einem erdgeschossigen Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO ist nur auf den Grundstücken, auf denen Wohngebäude ohne Keller errichtet werden, zulässig. Kellerersatzräume, die ganz oder teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden sollen, dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und einer 3,0 m tiefen Zone unmittelbar außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Grundfläche von Kellerersatzräumen nicht mitzurechnen.

6.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Zwei Doppelhaushälften bilden ein Wohngebäude.

7.0 FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG, § 9 Nr. 1 Abs. 12 BauGB

Innerhalb der Fläche für Versorgung ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität und Solarstrom zulässig.

8.0 ANLAGEN ZUM SAMMELN UND ZUR RETENTION VON NIEDERSCHLAGS-WASSER, § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 81 HBO

8.1 Das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende, nicht belastete Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen müssen ein Speichervolumen von mindestens 25 Liter pro qm projizierter Dachfläche haben. Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

9.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Als Straßenbeleuchtung sind im Plangebiet nur Natriumdampflampen oder gleichwertige energie- und lichtemissionsreduzierte Leuchtmittel zu verwenden.

10.0 PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

10.1 Im Plangebiet sind gemäß Pflandarstellung Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4 qm anzulegen.

O: Obstbaum (z.B. Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)
W: Walnuss (Juglans regia, Sämeling, großkronig)
SP: Speierling (Sorbus domestica)
M: Mehlbeere (Sorbus aria)
S: Sonstige mittelkronige Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre 'Eisrijk'), Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus colurna) oder Einblattnoblie (Robinia pseudoacacia 'Monophylla')

10.2 Auf den privaten Grundstücken werden zur Anpflanzung von Bäumen kleinkronige Arten bzw. Zuchtformen empfohlen:

Kugel-Ahorn (Acer platanoides 'Globosum')
Apfeldorn (Crataegus laevai 'Carrieri')
Pflaumenblättriger Weißdorn (Crataegus prunifolia)
Rothorn (Crataegus sp.)
Zierbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer')
Kugel-Robinie (Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera')
Obstbäume (z.B. Apfel, Pflaume) als Halbstämme

10.3 Im gesamten Plangebiet ist die Anpflanzung von Nadelbäumen mit Ausnahme von Eiben (taxus baccata) unzulässig.

10.4 Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist auf den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein 4,5 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind auf mindestens 75% der Fläche als freiwachsende Hecke mit gelegentlichem Bedarfsschnitt anzupflanzen und zu erhalten. Zur Anpflanzung sind Gehölze aus folgender Artenliste zu verwenden:

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Rainweide, Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Holzbirne (Pyrus communis)
Hundsrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)

10.5 Die Fläche zwischen Garagen / Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß Festsetzung 5.1 ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 BauGB

1.0 DÄCHER

1.1 Bei Gebäuden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nur Satteldächer und Pultdächer, innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 zusätzlich auch Flachdächer zulässig. Walmdächer und asymmetrische Satteldächer sind unzulässig.

Die festgesetzten Dachformen gelten nur für die Dächer von Hauptgebäuden.

1.2 Pultdächer sind so auszubilden, dass sich die Dachfläche nach Norden neigt.

1.3 Bei Doppelhäusern ist die Gebäudehöhe, die Dachform und Dachneigung des angrenzenden Gebäudes zu übernehmen.

1.4 Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von maximal 30% der Breite der darunter liegenden Außenwand zulässig.

2.0 SOLARANLAGEN

2.1 Anlagen zur Solarnutzung sind nur auf Dächern und senkrechten Fassadenflächen zulässig, nicht jedoch auf oder an separat von Gebäuden erstellten Konstruktionen.

3.0 EINFRIEDUNGEN

3.1 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder in Form von Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Höhe von Zäunen im Vorgartenbereich zwischen Gebäuden und Verkehrsfläche, von der der Hauptzugang zum Grundstück erfolgt, beträgt max. 1,00 m, an allen anderen Grenzen max. 1,50 m.

3.2 Bei der Errichtung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m einzuhalten.

3.3 Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.

4.0 GESTALTUNG DER FREIPLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

4.1 Zur Flächenbefestigung von Terrassen, Stellplätzen und von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässige Materialien oder Konstruktionen zu verwenden.

4.2 Zur Flächenbefestigung von öffentlichen Stellplätzen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

HINWEISE

SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt
- in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929).
- im Heilquellenschutzgebiet von Bad Salzhausen in der quantitativen Zone D (StAnz. 45/1992 S. 2836).
Die Verbote und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

WASSERRECHT

Gemäß § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

DENKMALSCHUTZ

Für das derzeitige Flurstück 1357 gilt folgender Hinweis des Hessischen Landesamtes für Denkmalpflege:
Mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 2. September 2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. Nr. 14, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 429).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am 17.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Echzell, 05.10.2011 Bürgermeister: D. Müller

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27.01.2009.

Echzell, 05.10.2011 Bürgermeister: D. Müller

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.12.2008 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 19.01.2009.

Echzell, 05.10.2011 Bürgermeister: D. Müller

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 14.01.2011. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat vom 24.01.2011 bis 24.02.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Echzell, 05.10.2011 Bürgermeister: D. Müller

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.01.2010 in der Zeit vom 10.01.2011 bis 10.02.2011.

Echzell, 05.10.2011 Bürgermeister: D. Müller

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nach Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 4a (3) BauGB.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.08.2011 in der Zeit vom 29.08.2011 bis 12.09.2011 öffentlich ausgelegen. Die zeitgleiche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben vom 25.08.2011.

Echzell, 05.10.2011 Bürgermeister: D. Müller

SATZUNG

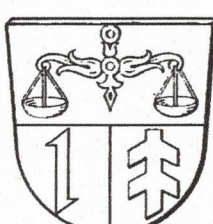
Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2011 über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Echzell, 05.10.2011 Bürgermeister: D. Müller

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 13.07.2012 erneut ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

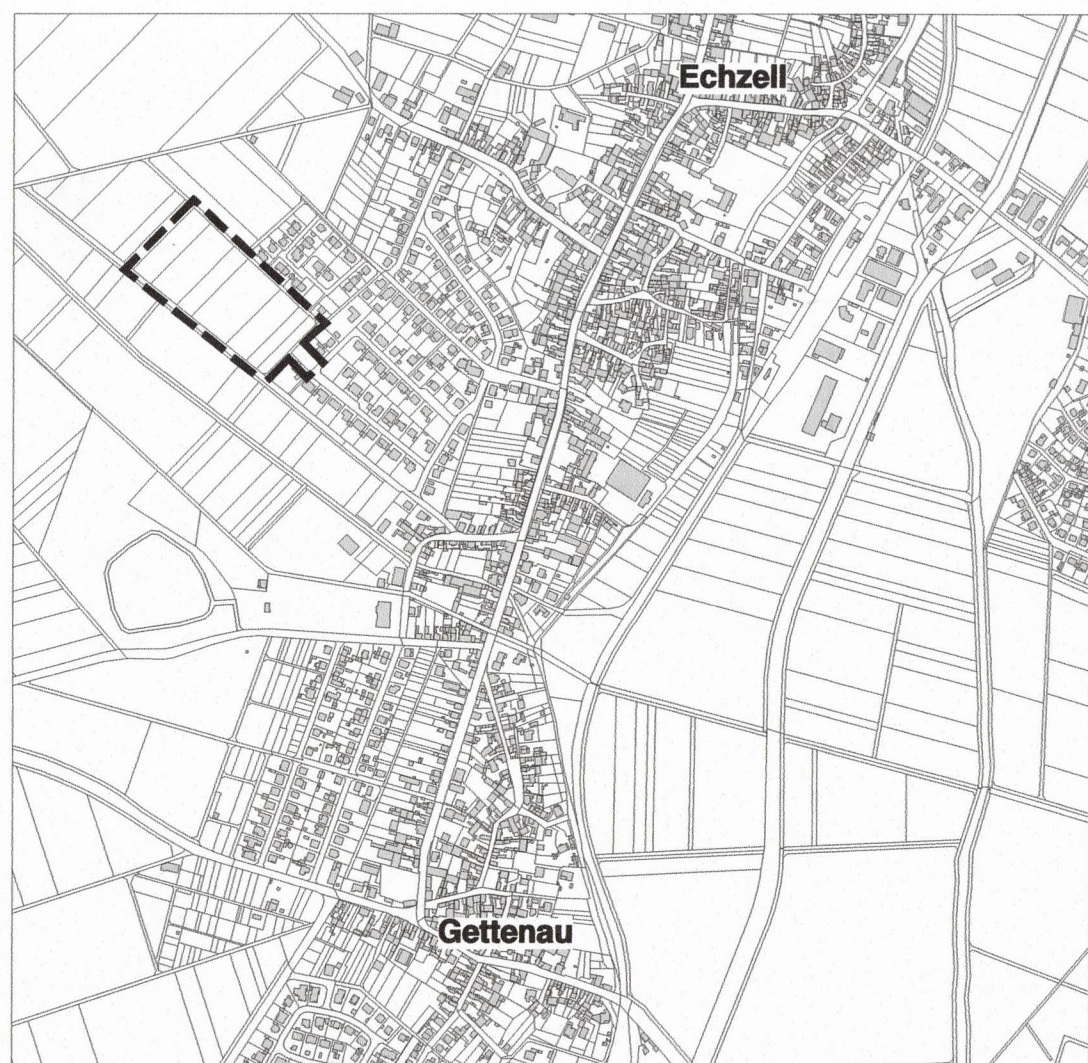
Echzell, 06.07.2012 Bürgermeister: D. Müller



Gemeinde Echzell

Bebauungsplan Nr. 26 "Heinrichswiese"

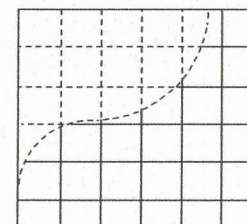
mit 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 15 "Mittelort" und Nr. 6 "An der Heinrichswiese"



Bearbeitung:

24.08.2009 SBR
29.07.2011 AR

Maßstab 1:1000 (im Original)



Eichler + Schauss
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4
64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660
planung@eichler-schauss.de