



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

WA allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

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

GR 130 max. Grundfläche, hier 130 qm

BAUWEISE, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

— Baugrenze

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

← Firstrichtung

VERKEHRSLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung hier: Extensivwiese mit Baumpflanzungen private Grünfläche; Zweckbestimmung hier: Extensivwiese mit Baumpflanzungen und Retentionsmulde

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

Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 Erhaltung von Bäumen Anpflanzung von Bäumen, mit Artbestimmung
 Anpflanzung von Bäumen, ohne Artbestimmung Retentionsfläche

MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

KENNZEICHNUNG gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen mit hohem Grundwasserstand und erhöhter Überschwemmungsefahr; der Hochwasserstand HQ 100 ist in den westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichen zwischen 122,70 und 123,00 m. ü. N.N. angesetzt.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereichs mögliche Grundstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet jeweils die Grundfläche (GR), die Wandhöhe (Traufseite) und die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Es werden folgende Maße festgesetzt:

GR (max.)	Wandhöhe (mind.)	Wandhöhe (max.)	Gebäudehöhe (max.)
130 qm	4,00 m	5,60 m	8,30 m

2.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe / Gebäudehöhe ist die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss von Wohngebäuden wird auf eine Höhe von 123,50 m ü.N.N. festgesetzt.

2.3 Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der traufseitigen Außenwand (Pultdach)

2.4 Die obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachkonstruktion (First), bzw. der obere Abschluss der höchsten Wand (Pultdach).

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

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

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

4.1 Stellplätze und Garagen haben einen Mindestabstand zu Verkehrsflächen von 1,50 m einzuhalten.

5.0 GRÜNFLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.1 Die Grünfläche G1 ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivwiese mit Baumpflanzungen" festgesetzt.

5.2 Die Grünfläche G2 ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivwiese mit Baumpflanzungen und Retentionsmulde" festgesetzt.

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

6.1 Die Ausgleichsfläche ist als naturnahe Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Flächenversiegelungen und bauliche Anlagen sowie die Anpflanzung von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

6.2 Die hölzernen Bereiche der Ausgleichsfläche einschließlich der Regenwasser-Rückhaltefläche sind als Extensivwiese anzulegen und zu unterhalten.

6.3 In der Ausgleichsfläche sind Düngung und Einsatz von Pestiziden unzulässig.

6.4 In der Ausgleichsfläche sind gemäß Planeintrag Bäume der Baumarten Stieleiche (Qr, Quercus robur) und Esche (Fe, Fraxinus excelsior) anzupflanzen. Dabei sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden.

6.5 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume Rosskastanie (Ah, Aesculus hippocastanum), Birke (Bp, betula pendula), Walnuß (Jr, Juglans regia) und Linde (Ts, Tilia sp.) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind standortnah durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

6.6 Im Bereich der Platzmitte des verkehrsberuhigten Bereichs ist ein Laubbaum der Baumart Spitzahorn (Ap, Acer platanoides, Wildform) zu pflanzen. Es ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu verwenden. Die Baumscheibe ist mit einer Mindestgröße von 4 qm anzulegen.

6.7 In der öffentlichen Grünfläche G1 ist gemäß Planeintrag eine Baumreihe der Baumart Apfeldorn (Cl, Crataegus laevale 'Carrier') anzupflanzen. Dabei sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden.

6.8 Zur Anpflanzung der ohne Artbestimmung festgesetzten Bäume sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Geeignete Baumarten mit mittelgroßer Krone sind Acer campestre (Feldahorn) und Carpinus betulus (Hainbuche).

7.0 ANLAGEN ZUM SAMMELN UND ZUR RETENTION VON NIEDERSCHLAGSWASSER, § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 81 HBO

7.1 Das im allgemeinen Wohngebiet von den an die Ausgleichsfläche angrenzenden Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in die im Westen des Plangebiets vorhandene Regenwasser-Rückhaltefläche zu leiten, sofern es nicht anderweitig gesammelt und verwendet wird.

7.2 Das im allgemeinen Wohngebiet von den nicht an die Ausgleichsfläche angrenzende Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden. Die Zisternen müssen ein Speichervolumen von mindestens 20 Liter pro qm projizierter Dachfläche haben. Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

8.0 LEITUNGSRECHT, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers wird im Bereich der Regenwasser-Rückhaltefläche ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 BauGB

1.0 SOLARANLAGEN

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

2.0 DÄCHER

2.1 Bei Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 20° bis max. 30° und Pultdächer von mind. 10° bis max. 20° zulässig. Walmdächer sind unzulässig.

Die festgesetzten Dachneigungen gelten nur für die Dächer von Hauptgebäuden.

2.2 Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 30 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

3.0 EINFRIEDUNGEN

3.1 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder in Form von Zäunen in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern bis zu einer Höhe bis 1,50 m zulässig.

3.2 Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.

4.0 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN UND STELLPLÄTZEN

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

4.2 Geländeaufschüttungen z.B. für Terrassen, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind maximal bis zur Höhe der festgesetzten Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses von Wohngebäuden zulässig.

4.3 Geländeaufschüttungen im Sinne von 4.2 dürfen eine Gesamtfläche von 100 qm pro Grundstück nicht überschreiten.

4.4 Anschüttungen zur Höhenangleichung an angrenzende Nachbargrundstücke sowie zu Grünflächen sind mit einem möglichst flachen, gleichmäßigen Geländeanstieg in Richtung Gebäude auszuführen.

HINWEISE

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen IV und D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Salzhausen. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (Staatsanzeiger 45/1992 S. 2836) sind zu befolgen.

Westlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 35 m die Grenze des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Horloff bzw. die Grenze des Bereiches für den Schutz oberirdischer Gewässer in einem Abstand von ca. 20 m.

Im Plangebiet sind hohe Grundwasserstände vorzufinden. Um die baulichen Anforderungen an die Gebäude (Grundwasserdichtheit, Auftriebssicherheit) festzustellen, wird empfohlen, für die jeweiligen Bauvorhaben die maximal möglichen Grundwasserstände zu ermitteln. Eventuelle Kellergeschosse von Wohngebäuden sind ggf. druckwasserdicht (weiße Wanne) auszuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316).

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).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. Nr. 14, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. S. 548).

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Dezember 2006 (GVBl. Nr. 22, S. 619).

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am XX.XX.XXXX die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am XX.XX.XXXX.

Echzell, den Bürgermeister:

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeindevertretung hat am XX.XX.XXXX den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am xx.xx.xxxx. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Echzell, den Bürgermeister:

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

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

Echzell, den Bürgermeister:

SATZUNG

Die Gemeindevertretung hat am XX.XX.XXXX über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Echzell, den Bürgermeister:

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am XX.XX.XXXX in Kraft getreten.

Echzell, den Bürgermeister:

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Gemarkung: Flur:

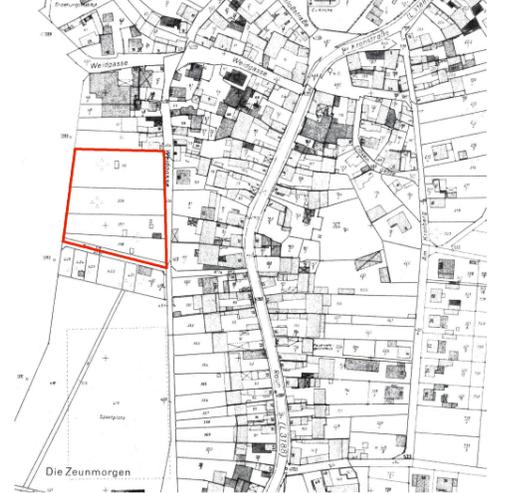
Friedberg, den

Der Landrat des Wetteraukreises im Auftrag

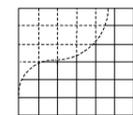


Gemeinde Echzell OT Bingenheim

Bebauungsplan "Nr. 23 Weidgasse, 1. Änderung"



Bearbeitung:
26.11.2008
SBR



Eichler + Schauss
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660

Maßstab 1:500 (im Original)