



Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim

Bebauungsplan Nr. 8 „Auf den achtzehn Morgen“

1. Änderung

Entwurf

Planstand: 13.02.2019

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)

Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

1 **Textliche Festsetzungen**

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf den achtzehn Morgen“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Auf den achtzehn Morgen“ – 1. Änderung aufgehoben und ersetzt.

1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 1:

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Saatgutbetrieb (SO_S) sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Gebäude und technische Einrichtungen zur Saatgutaufbereitung, -lagerung, -versand und Diagnostik
2. Gebäude und technische Einrichtungen für den Versuchsbetrieb
3. Haus mit Büros und Mitarbeiterwohnungen
4. Nebenanlagen und Stellplätze
5. Sicht- und Lärmschutzwälle

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 2:

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Versuchsfeld (SO_V) sind abgesehen von einem Sichtschutzwall keine baulichen Anlagen zulässig.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt:

Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im SO_S sind Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 24 BauGB gilt:

Die Höhe der Sicht- und Lärmschutzwälle darf 2,5 m über natürlicher Geländeoberkante nicht überschreiten.

1.2 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**

1.2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Entwicklungsziel: Blühstreifen

Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenfläche ist jährlich eine Aussaat mit einer für Feldvögel geeigneten Blütmischung vorzunehmen (Aussaat im Zeitraum März bis April). Die Fläche ist jeweils anschließend bis mindestens 30. September sich selbst zu überlassen; Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig.

1.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall bei einer gewerblichen Nutzung (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.

1.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB:

Dem Bebauungsplan Nr. 8 „Auf den Achtzehn Morgen“ – 1. Änderung wird die folgende Fläche zugeordnet:

Gemeinde Echzell, Gemarkung Echzell, Flur 11, Flurstück 9 teilweise mit 2.015 m². Das Kompensationsdefizit beträgt 38.282 Ökopunkte. Hinweis: Die Ökokonto-Maßnahme wurde durch Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises vom 25.02.2009, Az.: 4.3/006.1-610-6023/05, als vorlaufende Ersatzmaßnahme anerkannt.

1.4 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.4.1 Die Sicht- und Lärmschutzwälle sind mit Bäumen und Sträuchern aus zertifizierter regionaler Herkunft zu bepflanzen und zu begrünen (siehe Artenliste).

1.4.2 Es gilt pro 4 Stellplätze einen standortgerechten Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (siehe Artenliste).

1.4.3 Artenliste (Auswahl / Empfehlung)

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre – Feldahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Prunus avium – Vogelkirsche

Prunus padus – Traubenkirsche

Salix caprea – Salweide

Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Sorbus aria - Echte Mehlbeere

Sorbus torminalis – Elsbeere

Sorbus domestica L. – Speierling

Amelanchier - Felsenbirnen

Sträucher:

Cornus sanguinea – Hartriegel

Corylus avellana – Haselnuss

Crataegus monogyna /

laevigata – Weißdorn

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa canina agg. – Hundsrose

Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Cornus mas – Kornelkirsche

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

- 2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:
Zulässig sind Flach-, Sattel-, Pult- (auch versetzte), Zelt- und Walmdächer (auch Krüppelwalm). Mindestens 50 % der Dachflächen sind zu extensiv begrünen. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 2.1.2 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraun und dunkle Farbtöne (schwarz, grau und anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen.
- 2.1.3 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind auf allen Dächern ausdrücklich zulässig.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

- 2.2.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,5m über Geländeoberkante in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.
- 2.2.2 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.
- 2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Mind. 60% der Grundstücksfreiflächen innerhalb des SOs sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

- 3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

- 4.1 Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

- 4.2 Artenschutz
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).
- 4.3 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Nidda – Bad Salzhausen und in der Zone I des Schutzbezirks der oberhessischen Heilquellen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind entsprechend zu beachten.
- 4.4 Im Plangebiet befinden sich 20 kV- und 0,4 kV-Kabel sowie Fernmeldekabel der ovag-Netz AG.
- 4.5 Im Plangebiet befinden sich Wasserversorgungsanlagen der ovag AG.
- 4.6 Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der geringfügiger Untersuchungsbergbau mit bis zu 4 m tiefen Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde zu treffen.