

Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim

Bebauungsplan "Bliefelder Weg"

Plankarte 1

Gemarkung Bingenheim
Maßstab 1 : 500



Plankarte 2

Ausgleichsfläche Ökokontomaßnahme
Flur 11, Flst. 9 tw. (grüne Schraffur)
Gemarkung Echzell
Maßstab 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenerordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764, 766).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- 709
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:

- F Feuerwehr

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- LW Landwirtschaftlicher Weg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- W Wasserversorgungsleitung der ovag Netz GmbH (nicht eingemessen)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Abstandsgrün Limes

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Kernzone Limes (nicht eingemessen)
- Anteilige Inanspruchnahme der Ökokontomaßnahme Az.: 006.1-610-6023/05

Nutzungsschablone

Nr.	Flächenbez.	GRZ	GFZ	Z
1	F	0,5	0,5	I

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 1.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
 - 1.1.1 Stellplätze und Gehwege sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestflächenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebsicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.
 - 1.1.2 Je angefangene 5 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - 1.1.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.
 - 1.1.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - CEF-Maßnahmen
 - 1.1.4.1 Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten vorzugsweise in einem bestehenden Gehölzbestand im Plangebiet anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Zusätzlich sind im näheren räumlichen Zusammenhang (max. 2 km Umkreis) mindestens 5 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 1.1.4.2 Als Ersatz für die potenziell wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten baumbewohnender Fledermäuse sind drei geeignete Fledermauskästen vorzugsweise in einem bestehenden Gehölzbestand anzubringen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.
- 1.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Gemäß der Erhaltfläche auf der Plankarte ist eine dichte, geschlossene Baum- und Strauchhecke einheimischer Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind durch einheimische Arten zu ersetzen.
- 1.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Von der Straßenseite aus (Bliefelder Weg) sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können auch durch die Errichtung von Stützmauern abgewendet werden. Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)
- 2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind dabei ausdrücklich zulässig.
- 2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

100% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB / HWG)

- (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)
- 3.1 Verwertung von Niederschlagswasser**
 - 3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, so weit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 - 3.1.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Bodendenkmäler**
 - 4.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind archaische Fundstellen (Limes) bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDschG zerstört werden. Daher muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer flächigen bauvorfremden archaischen Untersuchung das Plangebiet untersuchen und bewerten. Die Ergebnisse sind anschließend mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
 - 4.1.2 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessen Archäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDschG).
- 4.2 Gebäudeenergiegesetz**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung. Die Nutzung der Solarenergie ist dabei ausdrücklich zulässig.
- 4.3 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des „oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes“ (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Des Weiteren liegt das Plangebiet sowohl in der quantitativen Schutzzone D als auch in der qualitativen Schutz- zone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ (StAnz. 45/1992). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.
- 4.4 Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 4.5 OVAG**
 - 4.5.1 Die Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (OVAG) unterhalten im betroffenen Bereich eine Fernwasserleitung DN700SI zur Trinkwasserversorgung.
 - 4.5.2 Innerhalb des Plangebietes sind von der OVAG 0,4 kV - und Fernmeldekabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Direkt angrenzend sind 20 kV-Kabel vorhanden.

4.6 Bergaufsicht

- 4.6.1 Direkt südlich grenzt der unter Bergaufsicht stehende Basaltgebäude „Bingenheim“ an das Plangebiet. Es ist mit Immissionen wie z. B. Staub, Lärm, Verkehrslärm und sonstige Verkehrsemissionen zu rechnen, zumal der Tagebau auch wieder verfallt werden soll. Zudem darf die Zufahrt über die im Plangebiet liegende öffentliche Straße nicht behindert werden.
- 4.6.2 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 meinen Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

4.7 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Nach Möglichkeit soll dieser im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

4.8 Artenschutz

- 4.8.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 4.8.2 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelflächigen Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- 4.8.3 Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- 4.8.4 Im Vorfeld von Erd- und Tiefbauarbeiten ist das Baufenster zur Verhinderung einer Einwanderung von Zaunwecheln durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) zu sichern.

4.9 Artenauswahl

- Artenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre - Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides - Spitzahorn	Malus domestica - Apfel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Kulturkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Fraxinus excelsior - Esche	Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Prunus avium - Vogelkirsche	Pyrus communis - Birne
Prunus padus - Traubenkirsche	Pyrus pyrastra - Wildbirne
Quercus petraea - Traubeneiche	
Quercus robur - Steieleiche	
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	
- Artenliste 2 (Sträucher):**

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris - Wildapfel
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Cornus sanguinea - Roter Haintriegel	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundrose
Euconymus europaeus - Pfaffenhütchen	Salix caprea - Salweide
Fraxinus alnus - Faulbaum	Salix purpurea - Purpurweide
Genista tinctoria - Färbeginster	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea - Heckenkirsche	
- Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne	Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Calluna vulgaris - Heidekraut	Lonicera nigra - Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. - Zierquitten	Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Cornus florida - Blumenhartregal	Magnolia div. spec. - Magnolie
Cornus mas - Kornelkirsche	Malus div. spec. - Zierapfel
Deutzia div. spec. - Deutzie	Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia - Forsythie	Rosa div. spec. - Rosen
Hamanelis mollis - Zaubernuss	Spiraea div. spec. - Spiere
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Weigela div. spec. - Weigelia
- Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Aristolochia macrophylla - Pfeiferwinde	Lonicera spec. - Heckenkirsche
Clematis vitalba - Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu	Polygonum austriacum - Knöterich
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis - Bissaregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____
- Die Bekanntmachungen erfolgen im _____

Echzell, den _____

Bürgermeister

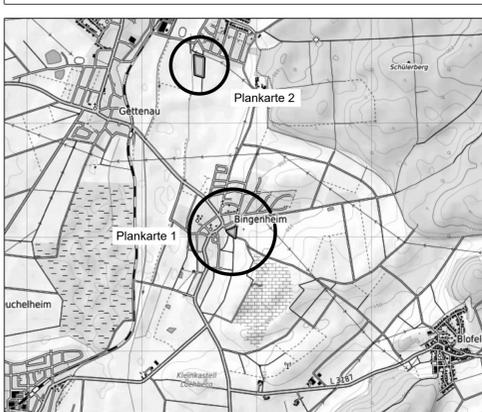
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Echzell, den _____

Bürgermeister

Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim
Bebauungsplan
"Bliefelder Weg"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetzlarberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand:	20.09.2018	20.09.2018
25.10.2018	24.09.2019	24.09.2019
08.10.2019	18.08.2022	18.08.2022
20.04.2023	21.09.2023	21.09.2023

Entwurf

Projektleitung:	Hallit, Wolf
CAD:	Wellstein, M.Damm
Maßstab:	1 : 500
Projektnummer:	174818