

**ZEICHNERKLÄRUNG**

Bestand  
z. B.: Fl. 14 Flurnummer  
z. B.: 114 Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
Bauliche Anlage

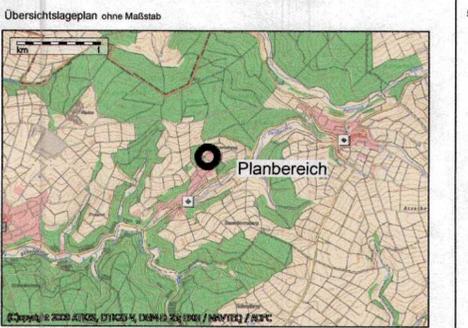
Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]  
Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,4	-	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschosshöhenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
o	0°-50°	Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO] (= offene Bauweise)	Dachneigung

- Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO] Planung
  - Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB] besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsbenutzter Bereich
  - Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB] besonderer Zweckbestimmung; hier: Einfahrtsbereich
  - hier: Fußweg
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
  - Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
  - Grünfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
  - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Freizeifläche
  - Spielplatz
  - private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gehölbz
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nachrichtliche Übernahme**
- unterirdische Leitung Gas
  - unterirdische Leitung Strom
  - unterirdische Leitung Telekom
  - Strassenbeleuchtung
  - Anlage der Syna

**Flächendisposition (ca. Angaben)**

Gesamtfläche	= 6.355 m <sup>2</sup>
Baufläche WA	= 1.985 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ 0,4	= .794 m <sup>2</sup>
Freifläche	= 1.191 m <sup>2</sup>
Zufahrten, Stellplätze max. 397 m <sup>2</sup>	
Freifläche min. 794 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	= 1.910 m <sup>2</sup>
Straße	= 1.335 m <sup>2</sup>
Einfahrtsbereich	= 75 m <sup>2</sup>
Fußweg	= .200 m <sup>2</sup>
Stellplätze	= .300 m <sup>2</sup>
Grünfläche	= 2.460 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	= 1.450 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	= 1.010 m <sup>2</sup>



**Gemeinde Aarbergen Ortsteil Daisbach**  
**2. Bebauungsplanänderung**  
**MIT INTEGRIERTEM**  
**LANDSCHAFTSPLANERISCHEM FACHEITRAG**  
**für das Gebiet "Volbertsberg I"**

**Hinweis:** die Änderungen der vorliegenden Planung hinsichtlich des zugrunde liegenden Bebauungsplanes sind zur besseren Transparenz in roter Schrift dargestellt.

**A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsabkürzung	Maß der baulichen Nutzung	Nutzungseinschränkungen/ Zulässigkeit	
		§ 19 BauNVO	§ 20 BauNVO
WA	0,4	II	o

Die in § 19 Absatz 4 genannten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl sind insgesamt ausgeschlossen.

2. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3. **Bauweise (§ 22 BauNVO) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
Es ist die unter § 22 Absatz 2 für die offene Bebauung definierte Bauweise zulässig.  
Auf die Festsetzung einer max. Firsthöhe wird verzichtet, da auf die Kubatur der entstehenden Gebäude durch die Festsetzung der Geschosshöhe hinreichend Einfluss genommen werden kann. Aufgrund der Steilheit des Geländes (nach Angaben etwa 33%) erscheint die Definition eines Höhenbezugs punktes auch nicht zielführend.

4. **Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 BauNVO sowie § 21 a BauNVO)**  
Zufahrten, Einfriedungen und Stützmauern sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.  
Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO sind insgesamt zulässig.  
Bezüglich der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Aarbergen in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten. Die privaten Stellplätze sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen.

5. **Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB**

- 5.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen:  
Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie die Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden.  
Befestigungen für Grundstückszufahrten und -zuwege sowie für Stellplätze sind als teilversiegelte Oberflächenbefestigungen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenziegel o. ä.) oder als vollversiegelte Oberflächenbefestigung mit einer seitlichen Entwässerung in angrenzende Grundstücksflächen mit Versickerung über die befestigte Bodenzone zulässig, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften dem entgegenstehen.
- 5.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen:  
Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.  
- Hangsicherungsmaßnahmen sind zulässig.
- 5.3 Pflanzbepflanzung mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung:  
- Es sind private Grünflächen festzusetzen. Der Gehölzbestand ist laut Planzeichnung unantastbar zu erhalten.  
- Innerhalb der privaten Grünflächen ist, durch Nutzungsgrenze gekennzeichnet, ein Bereich zur Herstellung einer privaten Erschließung zulässig. Baumfällungen dürfen hier nur in unbedingt erforderlichem Umfang vorgenommen werden. Für die Zufahrt darf maximal eine Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden.  
- Auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen, hierbei ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbau oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind hierauf anzurechnen.  
- Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.  
- Innerhalb der privaten Grünflächen sind im Bestand zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belastungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken. Abgängige Laubbäume sind durch standortgerechte Laubgehölze 2. oder 3. Ordnung zu ersetzen. Pflanzqualität Hochstamm, 3x3, STU 12 - 16 cm. Die Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen erfolgen (Anhang).  
- Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden. Begrünte Dachgärten sind zulässig.  
- Es sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeifläche" festzusetzen. Zulässig sind alle baulichen Anlagen, die der Freizeibestimmung dienen und immissionsschutzrechtlich keine Konflikte generieren, insbesondere ein Kindererziehungsplatz für Kinder bis zu 12 Jahren, wobei mindestens 50% der Grundstücksfläche eine dauerhafte Vegetationsdecke aufweisen müssen.

**D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

1. **Denkmalschutz § 20 - 25 HDSchG**  
Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.  
- Hangsicherungsmaßnahmen sind zulässig.
2. **Verlegung von Leitungen**  
Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumständen die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.  
Baumunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger anzuhalten. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind nicht zulässig. Spätestens 5 Arbeitstage vor Beginn sind Tiefbauarbeiten dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu melden. Bestehende Versorgungseinrichtungen sind zu berücksichtigen und müssen erhalten bleiben.  
Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungsbreite in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

- 6.5 **Artenschutz**  
- Im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind 2 Fledermausquartiere (Flachkasten, Rundkasten etc.) und je 2 Nistkästen und Halbröhre in prädestinierten ruhigen Bereichen für Höhlen nutzende Arten zu installieren.  
- Grundstückseinfriedungen sind dort herzustellen, dass sie für Kleintiere (Igel etc.) passierbar sind. Durchgehende Beton- oder Mauersockel sind daher unzulässig. Erforderliche Stützmauern bleiben hiervon unberührt.
- 6.6 **Solaranlagenanlagen**  
Solaranlagenanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.
- 6.7 **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO**  
- Für den angrenzenden Sportplatz ist eine Nutzungsordnung zu erlassen und bekannt zu machen, in der für die Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) hinsichtlich der Sportanlagenfächernutzungsverordnung der Betrieb der Sportanlage ausgeschlossen wird. Es sind nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zulässig.

3. **Verwendung von Bodenaushub**  
Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahmen nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i. V. m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
4. **Entwässerung**  
Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Untergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.
5. **Erdwärme**  
Die Nutzung von Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder durch ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuziehen ist.  
Mit der Veröffentlichung der „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ durch das Hessische Umweltministerium am 21. März 2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) wurde die Errichtung und Inbetriebnahme neuer Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren, Erdwärmekörbe, Spiral- und Schneckenenden in Wasserschutzgebieten generell ausgeschlossen.
6. **Alltlasten**  
Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/M 41 1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.
7. **Bergbau**  
Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern entsprechende Hohlräume angetroffen werden, sind in Absprache mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen baurechtlichen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Es wird zudem darum gebittet, das Dezernat IV/M 44 - Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lagekzissen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden.

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesdenkmalrechtsgesetz (HAG-BDenkSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 17. Dezember 2016 (GVBl. I S. 607, 608).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. I S. 167).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2016 (GVBl. I S. 3049).

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. Nr. 18 vom 06.12.2016 i. S. 21) G1-Nr.-76-17.

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachRG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 471), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 565), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218).

Wasserschutzgesetz (WSchG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07. August 2009 bzw. 01. März 2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12. Juli 1990 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 902), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Planung: Ingeleutbro Dipl.-Ing. Marcelus Schöner	Planungsträger: Gemeinde Aarbergen
Stand: Landschaftsplanung Erschließung	Rathausstraße 1 65326 Aarbergen
Projektleitung: Dipl.-Ing. 3876 Wiesbaden Tel: 064748372-7 Fax: 064748372-9 E-Mail: mail@inleutbro.de	

Projektbezeichnung: 2. Bebauungsplanänderung für den Bereich "Volbertsberg I" Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Daisbach	Planungsstand: Rechtsplan
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planung: M. W.
Maßstab: 1:500	Plan-Nr.: 1
Bearbeitung: H.M.	Erstellungsdatum: 26.02.2018
	Zeichner: M.W.

**Verfahrensschritte:**

1. Beschluss zur Durchführung der 2. Bebauungsplanänderung [gem. § 13 BauGB]	Datum 31.08.2017
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB]	08.11.2017
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 BauGB]	20.11.2017 bis 22.12.2017
4. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 BauGB]	20.11.2017 bis 22.12.2017
5. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	08.02.2018
6. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 BauGB]	07.03.2018
7. Satzungsbeschluss [gem. § 10 Absatz 3 BauGB]	22.02.2018
8. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein. Als Sitzung ausgefertigt. Der Vorstand der Gemeinde Aarbergen	
9. Ortsübliche Bekanntmachung der 2. Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 Absatz 3 BauGB]. Der Beschluss der 2. Bebauungsplanänderung wurde am 12.03.2018 ortsbüchlich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Aarbergen	