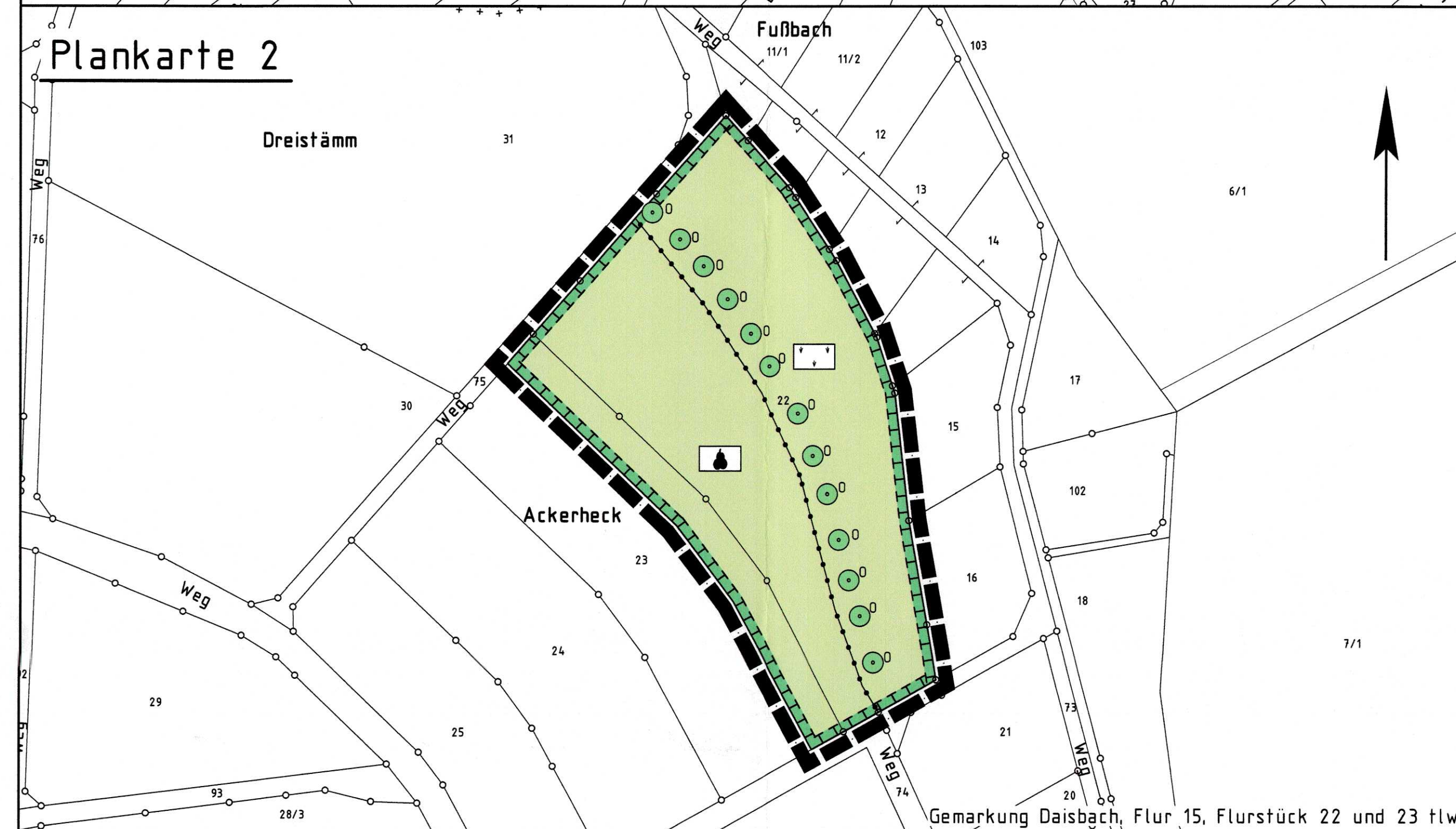
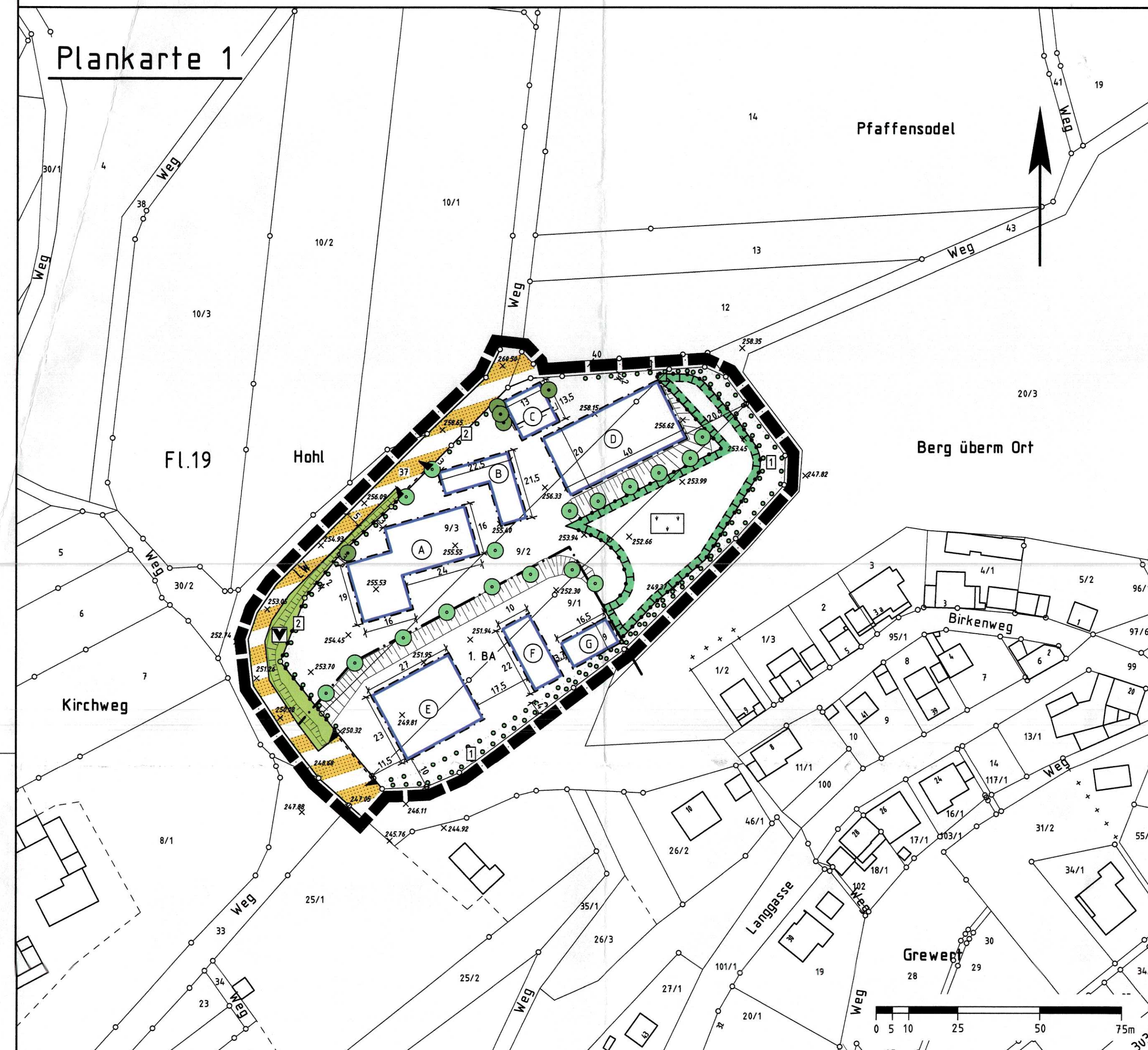


Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Daisbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hohl"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.1.1	Baugrenze
1.2.2	Verkehrsflächen
1.2.2.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.2.1.1	Landwirtschaftlicher Weg / Zufahrt Plangebiet
1.2.2.2	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.2.2.1	Ein- und Ausfahrtsbereich
1.2.3	Grünflächen
1.2.3.1	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün und Böschung (Bestand)
1.2.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.1.1	Entwicklungsziel: Extensivgrünland
1.2.4.1.2	Entwicklungsziel: Streuobstwiese
1.2.4.2	Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.4.3	Anpflanzung von Obstbäumen
1.2.4.4	Erhalt von Laubbäumen
1.2.4.5	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
1.2.4.5.1	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (vgl. 2.4.2)
1.2.4.5.2	Anpflanzung einer Hainbuchen-Hecke (vgl. 2.4.3)
1.2.5	Sonstige Planzeichen
1.2.5.1	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.5.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.5.3	geplante / bestehende Böschung (unverbindlich)
1.2.5.4	Höhenpunkt in m über NN
1.2.5.5	Abgrenzung 1. Bauabschnitt

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauNVO gilt:

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:
Im Baufenster A: Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten für den Betreiber und Familienangehörige des Zimmerbetriebes oder der Tierarztpraxis, eine Tierarztpraxis inkl. notwendiger Technik- und Versorgungsräume mit einer Gesamtgrundfläche von max. 450 qm und einer max. Gebäudeoberkante von 266,0 m ü. NN.

Im Baufenster B: Ein Pferdehals mit max. 7 Pferdeboxen einschließlich Mistplatte mit einer Grundfläche von max. 250 qm und einer max. Gebäudeoberkante von 263,0 m ü. NN.

Im Baufenster C: Eine Scheune für die Lagerung von Futtermitteln, Heu und Stroh mit einer Grundfläche von max. 150 qm und einer max. Gebäudeoberkante von 265,00 m ü. NN.

Im Baufenster D: Ein Bewegungsplatz für Pferde mit einer max. Grundfläche von 800 qm.

Im Baufenster E: Eine Lager- und Werkhalle mit angeschlossenen Büroräumen für den Zimmerbetrieb mit einer max. Grundfläche von 520 qm und einer max. Gebäudeoberkante von 256,0 m ü. NN.

Im Baufenster F: Eine Lagerhalle für Holz und Baumaterialien mit einer max. Grundfläche von 170 qm und einer max. Gebäudeoberkante von 256,0 m ü. NN.

Im Baufenster G: Eine Lagerhalle für Geräte und Maschinen mit einer max. Grundfläche von 140 qm und einer max. Gebäudeoberkante von 256,0 m ü. NN.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO gilt:

Die den in Festsetzung 2.1 genannten Nutzungen zugehörige Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze bis zu einer GRZ=0,5 überschritten werden.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:

2.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

PKW-Stellplätze, Rad- und Gehwege sowie Hofflächen sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche und betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

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

2.3.2.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Für die Neuanlage des Grünlands ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden. Aus landschaftspflegerischer Sicht ist dazu idealerweise das Heumilchsaat-Verfahren (Ausbringung von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche) einzusetzen. Die Fläche ist anschließend als ein- bis zweischichtiges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Vorhandene Bestandslücken im Baumbestand sind durch Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume zu ergänzen. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

2.3.2.2 Entwicklungsziel: Streuobstwiese
Die Fläche ist als ein- bis zweischichtiges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Vorhandene Bestandslücken im Baumbestand sind durch Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume zu ergänzen. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:

2.4.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Es sind Hochstämme der folgenden Arten zu pflanzen:

Quercus robur	- amerikanische Rotleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides, Globosum	- Kugelahorn
Tilia cordata	- Winterlinde

2.4.2 Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Plankarte: Die mit der Nummer 1 gekennzeichneten Flächen sind geschlossen mit Laubgehölzen der folgenden Arten zu bepflanzen:

Amelanchier rotundifolia	- Felsenbäume
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna und laevigata	- Weißdorn, Roldorn
Euonymus europaeus	- Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus padus	- Frühe Traubenkirsche
Rhamnus cathartica	- Purpier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundrose
Santus racemosa und nigra	- Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Es gilt 1 Strauch / 1 qm, 1 Baum / 5qm.

2.4.3 Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Plankarte: Die mit der Nummer 2 gekennzeichneten Flächen sind durch Anpflanzung von Bäumen der Art *Carpinus betulus* (Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60-80 cm) als geschlossene Hainbuchen-Hecke zu entwickeln.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift

3.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:

3.1.1 Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer. Für untergeordnete Nebenanlagen und Nebendächer sind abweichende Dachformen zulässig.

3.1.2 Zur Dachdeckung sind nicht glänzende Materialien in den Farbtönen (rot, braun, anthrazit) zu verwenden.

3.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:

Zulässig sind offene Einfriedungen i.V.m. Laubstrauchhecken.

3.3 Gestaltung der Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 50 m², ein Strauch je 5 m². Artenliste siehe unter 3.4. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die gemäß 2.4 vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

3.4 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuss

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Straucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	- Brombeere
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 36-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aarbergen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Zur Sicherung von Bodendenkmälern

Gem. § 20 HDSchG gilt: Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.3 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.4 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.5 Auf die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV).

5 Hinweise

5.1 Es wird empfohlen, ggf. notwendige Stützmauern als Gabionenwand auszuführen.

5.2 Bei Erarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern bei den Bautätigkeiten Hohlräume angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten. Über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen sollte das Dezernat IV/M44-Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lagekzissen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis gesetzt werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	29.03.2012
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	21.08.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	21.08.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom	03.09.2012
bis einschließlich	21.09.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	08.08.2013
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	19.08.2013
bis einschließlich	20.09.2013

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im Aar-Bote.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Aarbergen, den 25.02.2014

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Aarbergen, den 25.02.2014

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

