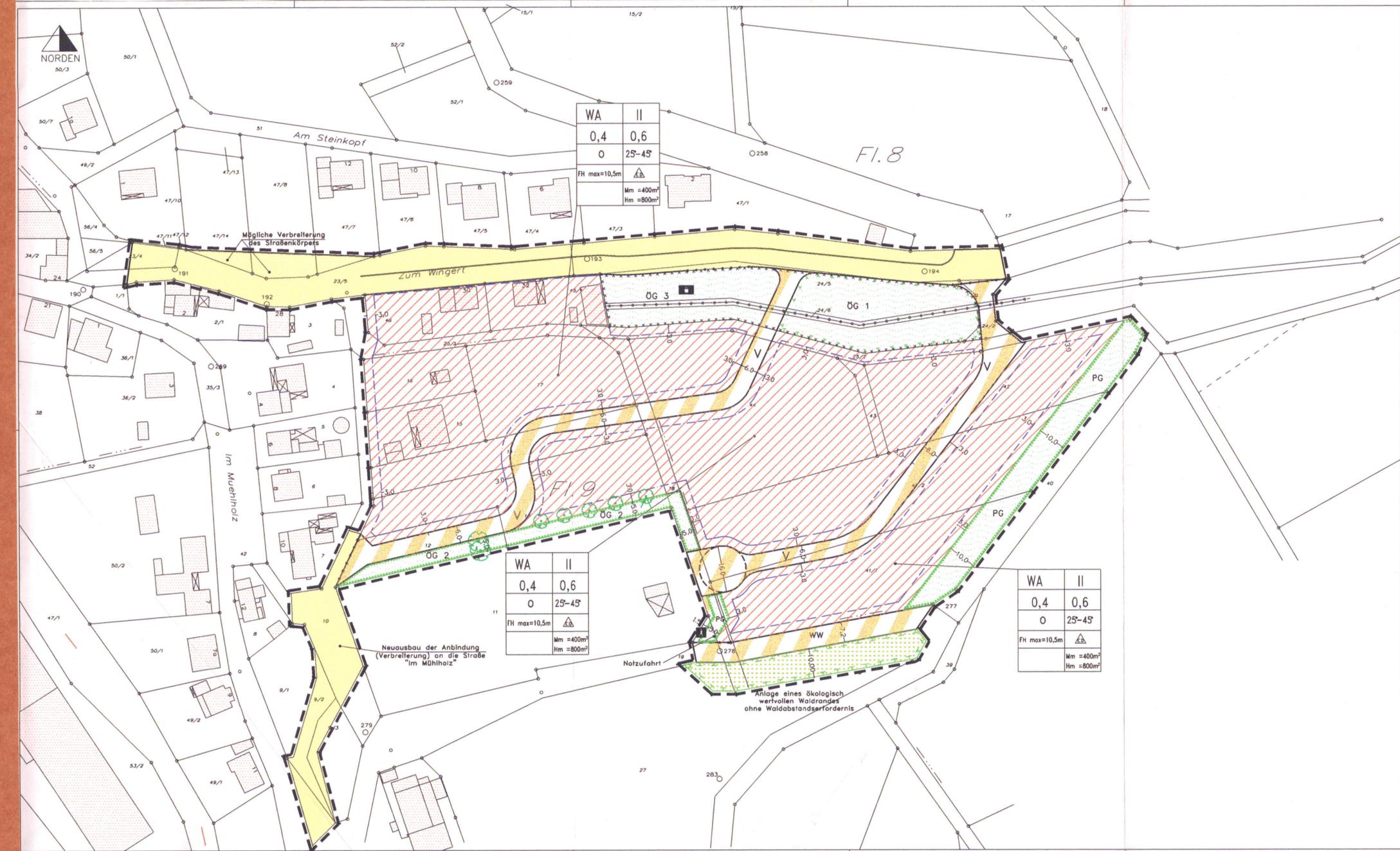


1. vereinfachte Änd. "FELDCHEN"



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand
z.B.: Fl. 5
z.B.: 85

Flurnummer
Flurstücksnummer
Bauliche Anlage

Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,6	Grundflächennutzung	Geschäftszahl
0	25-45°	Bauweise § 22 (2) BauNVO	Dachneigung
FH max=10,5m		Höchstgrenze der Firsthöhe	Höchstgrenze der Firsthöhe
Mm=400m		Mindestmaß eines Baugrundstückes	Höchstmaß eines Baugrundstückes
Hm=800m			

Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB hier: verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB hier: Wirtschaftsweg
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB hier: Fußweg
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
zu erhaltende Bäume § 9 (1) 25 b BauGB
Wald § 9 (1) 18 b BauGB
Anlage eines ökologisch wertvollen Waldrandes ohne Waldstandesfördernis
öffentliche Grünfläche, Extensivwiese § 9 (1) 15 BauGB
öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
öffentliche Grünfläche, Gehölzpflanzung § 9 (1) 15 BauGB hier: Spielplatz
private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafährlichen Stoffen belastet sind § 9 (5) 3 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Verrohrter Bachlauf

Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1995 (BGBl. I S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 1141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), geändert am 18. Juni 2001 (BGBl. I S. 1140), am 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und am 13.09. 2001 (BGBl. I S. 2367)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 456)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 895), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Riesens der Baurechtung (BauR) vom 10. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 2002 (BGBl. I S. 833), geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I S. 1193)
5. Hessisches Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I S. 364)
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 21.12.1984 (GVBl. I S. 816) geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 25.09.1998 (GVBl. I S. 382) und daraus folgende Satzungen.
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114) geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I S. 324)
9. Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 270).
10. Hessisches Nachbarrechtsgesetz i. d. F. vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417)
11. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsschritte, der IUV-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGB: 2001, Teil 1, S. 1950, ausgegeben am 02.08.2001)

1. Bebauungsplanänderung vereinfachtes Verfahren der Gemeinde Aarbergen Ortsteil Hausen über Aar Für das Gebiet "Feldchen"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB
A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB
Nutzungspläne für das "Allgemeine Wohngebiet"

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 22 (2) BauNVO
	§ 19	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO vom 23.01.1990	GRZ	GRZ	Z	---
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,6	0	---

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO.
Höhenlage der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO
Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im "Allgemeinen Wohngebiet" für Bereiche vom festgelegten Bezugspunkt aus wie folgt begrenzt:
im WA auf 10,50 m
Der Bezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude entstehende, natürliche Gelände-niveau.
Skizze:
Höchstgrenze der Firsthöhe max. 10,50
niedrigster Geländepunkt ± 0,00
onstehendes Gelände

Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB
Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die Grundstücksmindestgröße beträgt im "Allgemeinen Wohngebiet" 400 m², die der maximale Grundstücksgröße beträgt 800 m².
Auf Grundstücken bis auf 700 m² Größe: Begrenzung auf max. zwei Wohnungen.
Auf Grundstücken über auf 700 m² Größe: Begrenzung auf max. drei Wohnungen.

B. Überbauere Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbauere Grundstücksfläche sind durch BauNVO festgesetzt.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)
Außer Einfriedungen und Stellplätzen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 (2) BauNVO in den nicht überbauere Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

D. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b, und 20 BauGB
1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche
Die Grundstücksflächen und -zweige sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind ausschließlich teerversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abfußwert ≤ 0,5) zulässig.
2. Pflanzgebiete mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung
a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Nadelgehölze sind bis max. 10 % der Gesamtanzahl zugelassen. Hierbei ist auf jedem Grundstück ein großkroniger Laubbau zu pflanzen.

b) Fassaden- und Dachbegrenzung:
Bei Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet wird empfohlen fensterlose Gebäudewände mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind Arten der entsprechenden Artenverwendungsliste (siehe Begründung) wahlweise zu verwenden.
c) Die nach § 9 (1) 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der inneren Erschließung Verkehrsberuhigter Bereich sind mit nachträglichen Baumgehölzen zu durchgrünen (3 x v=4 x v, 15-20 cm) StU aus extra weitem Staud mit Kronen-schicht nicht unter 3 m). Hierbei ist jeweils im Abstand von 20-25 m alternierend ein Baumgehölz zu pflanzen. Die exakte Platzierung der Baumgehölze erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die ausrichtend groß zu bemessenden Baumstämme sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit Bodendeckern zu bepflanzen.
Die Baumgehölze sind durch geeignete Maßnahmen nachhaltig vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.
Folgende Straßenbaumarten sind zu verwenden:
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Winterlinde - Tilia cordata
Esche - Fraxinus excelsior
d) Auf der öffentlichen Grünfläche OG 2 und der privaten Grünfläche PG als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird nachfolgende Bepflanzung festgesetzt:
je 2-4 m² ein Strauch oder kleiner Baum
je 100 m² ein großkroniger Laubbau
Die Gehölze sind ausschließlich gem. Artenverwendungsliste (Anhang Begründung) auszuwählen.
e) Das Gehölz an der Böschung der Straße "Zum Wiggert" ist zu erhalten.
f) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beizufügen. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
g) Auf der öffentlichen Grünfläche OG 1 ist extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist untersagt. Es hat eine zweijährige Mahd zu erfolgen.
h) Auf der öffentlichen Grünfläche "Spielplatz" sind ausschließlich nicht giftige Gehölze anzupflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO
Allgemeines Wohngebiet
A. Bauform
1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach sowie hieraus abgeleitete Dachformen. Dachneigung 25-45°
2. Andere Dachformen sind nur bei Gebäudeteilen zulässig (Beispiel: Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 20 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf. Flachdächer (0-20° Neigung) sind nur in dauerhaft begünstigtem Zustand zulässig.
3. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,50 m vom Giebel betragen. Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.
4. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte rotbraune, braune, schwarze, schieferfarbene, anthrazitfarbene und dunkelgraue Materialien. Hervon ausgenommen sind Glashausbauten. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren) sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Dachdeckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.
5. Putze und Anstriche sind in weißer oder gedeckten Farben auszuführen.
B. Garagen und Stellplätze
1. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rosengittersteinen oder reifenähnlichem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen (Abfußwert ≤ 0,5).
Ferner dürfen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.
C. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstücksanordnungen
1. Die un bebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht zu anderen Zwecken als den mit den Nutzungen gemäß § 4 BauNVO verbundenen Zwecken genutzt werden.
Herbeianlagen sind zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² begrenzt.
2. Einfriedungen bebauter Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen nur mit Holzläden, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Mooschrankentürmen von max. 0,80 m Höhe angefertigt werden.
3. Die nicht überbaute und versiegelte Fläche ist gärtnerisch oder naturnah zu gestalten.
D. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
In Verbindung mit § 81 HBO ist das auf den Dächern der Neubauten des Allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1,0m²projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen mindestens jedoch 5,0m³ vorzusehen. Sollen Brauchwassernutzungsanlagen sind gemäß des Riesens der Baurechtung (BauR) vom 10. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 2002 (BGBl. I S. 833), geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I S. 1193) zu errichten. Die Trinkwasserleitungen sind entsprechend zu dimensionieren. Eine unmittelbare Verbindung des Rohrleitungsnetzes für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig. Der Regenwasserspeicher muß mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an der öffentlichen Kanalabflüsse ist. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muß der Überlauf über der Rückstauhöhe der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserspeizer sind mit einem Hinweischild nach Trinkwasser zu kennzeichnen. Auf § 17 der Trinkwasserverordnung wird hingewiesen.
E. Solarenergieanlagen
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und werden ausdrücklich empfohlen.

III. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen
1. Satzung über die Notwendigkeit einer Teilungsgenehmigung (§§ 19 (1) BauGB) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Feldchen" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde.
2. Denkmalschutz (§ 20(3) HDöSchG)
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Dienststelle, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
3. Unterhaltspflege
Die Düngung ist auf ein bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden.
Auf die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
4. Verlegung von Leitungen
Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geeigneten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.
5. Abfallwirtschaft
Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.
6. Sicherung der Wanderwege von Kleintieren
Grundstückseinfriedungen sollen dort hergestellt werden, daß sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauerwerke sind daher auszuschließen. Sitzmuren bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen Lebenszufriedenheiten hergestellt werden oder zumindest Büsche durch Gehölzreihen ergänzt werden.
IV. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich
Gem. § 10 BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:
A. Für den öffentlichen Eingriff der Erschließungsarbeiten mit 2.587 m² versiegelter Fläche wird als Ausgleich zugerechnet:
öffentliche Grünfläche 1 mit 2.533 m²
B. Für den privaten Eingriff durch max. mögliche Bebauung und Versiegelung auf 5.612 m² wird als Ausgleich zugerechnet:
1. öffentliche Grünfläche (insgesamt 1.376 m²)
2. ökologischer wertvoller Waldrand (insgesamt 780 m²)

Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss	Datum
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	16.07.1997
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	01.11.1998
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	07.12.1998
3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und § 3 (1) BauGB) und Abstimmung mit benachteiligten Gemeinden (§ 2 (2) BauGB) (Antrag zur öffentlichen Auslegung)	15.03.1999
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen und Bedenken	19.04.1999
4. Beschluß über die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans (§ 3 (2) BauGB)	26.08.1999
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	17.04.2000
b) Ermittlung des Auslegungsbeschlusses an der Träger öffentlicher Belange (§ 3 (2) BauGB)	17.04.2000
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 (2) BauGB)	26.04.2000
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen (§ 3 (2) BauGB)	29.05.2000
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	02.11.2000
6. Satzungsbeschluß gem. § 10 (1) BauGB	24.08.2000
Katasteramt Es wurde am 02. November 2000 vom Katasteramt Bad Schwalbach bescheinigt, das die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsbereich mit dem Nachweis des Liegenschaftsamt übereinstimmen.	
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 21.12.2000 ortsbüchlich öffentlich bekanntgemacht und ist somit am 22.12.2000 rechtskräftig geworden. Der Vorstand der Gemeinde Aarbergen	
8. Beschluß über die Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens (§ 13 BauGB)	08.05.2003
9. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange	23.07.2003 bis 07.08.2003
10. Beschluß der vereinfachten Änderung (§ 13 BauGB)	13.12.2003
Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Aarbergen	
Aarbergen, den 29. MRZ. 2004 H. Bopp -Bürgermeister-	
11. Ortsübliche Bekanntmachung der vereinfachten Änderung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) Der Beschluß der vereinfachten Änderung durch die Gemeindevertretung wurde am 29.03.2004 ortsbüchlich öffentlich bekanntgemacht und ist somit am 30.03.2004 rechtskräftig geworden. Der Vorstand der Gemeinde Aarbergen	
Aarbergen, den 29. MRZ. 2004 H. Bopp -Bürgermeister-	

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschließung
Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Comberg, Tel.: 06344-900400
Projekt:
1. Bebauungsplanänderung
"Feldchen"
Ortsteil Hausen
Planungsmaßstab: 1:1.000
Plan Nr.:
Zeichner: M.W.
Datum:
10.12. 2003
Planungsträger: