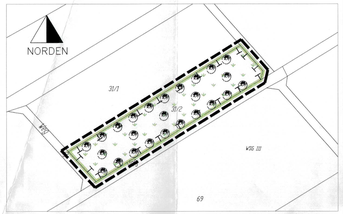
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (§1a BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf und allgemeines Wohngebiet:
Als Ausgleich für die künftig möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Pflanzung von 35 Stck. Streuobst und die Anlage einer Extensivgrünfläche zugeordnet.

1. Gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a BauGB werden nachstehendeFestsetzungen getroffen:

Gemeinde Aarbergen Gemarkung Hausen, Flur 8, Flurstück 31/2, Pflanzung von 25 Stck. Obstbäumen, Anlage von Extensivgrünland

Maßstab: 1: 2000



LEGENDE

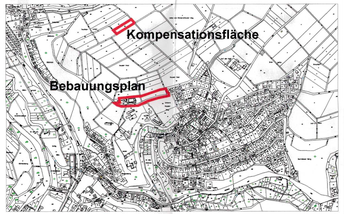
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

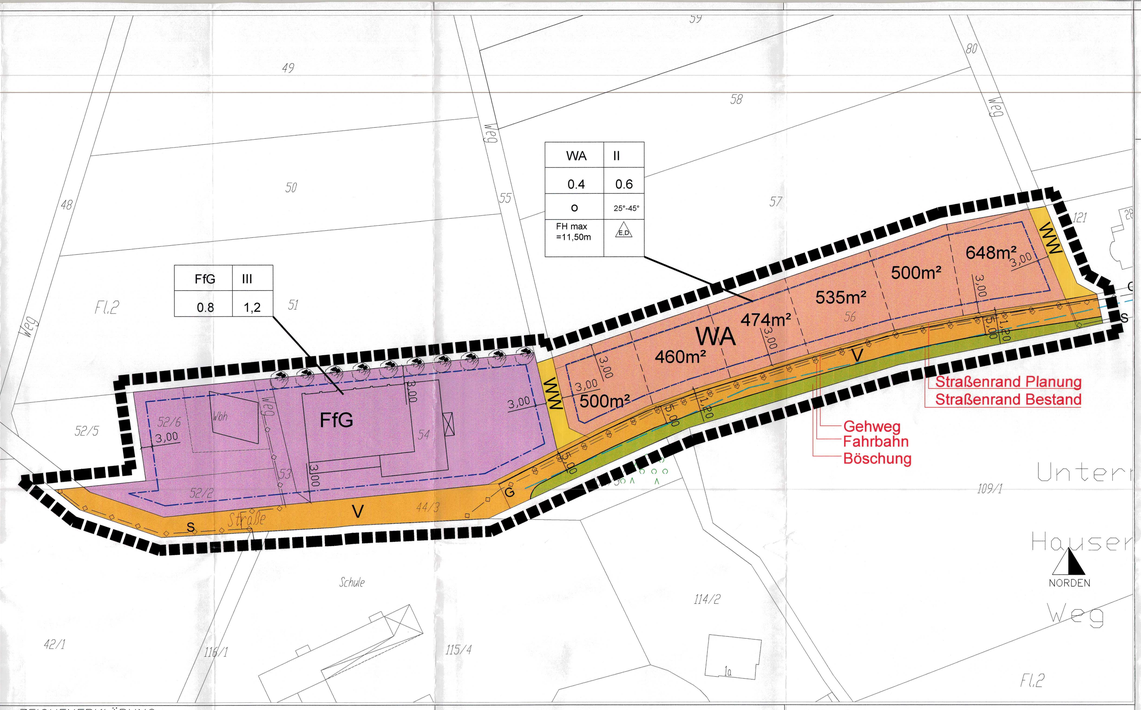
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]

Flächige Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume, 25 Stck. im 10 m Raster

2. Pflanzgebot gem. § 9 (1) 25a BauGB
Gemeinde Aarbergen Gemarkung Kettenbach, Flur 2, Flurstück 54 lt. Planzeichnung Bebauungsplan

Übersicht ohne Maßstab





ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: *Fl. 2* — Flurnummer
z.B.: *50* — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Bauliche Anlage

Hinweise

Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen

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

WA	II
0.4	0.6
o	25°-45°
FH max =11,50m	E.D.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=offen	Dachneigung
Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§9 (1) 2 BauNVO i.V.m. § 22 BauNVO]

WA — Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]
FfG — Fläche für Gemeinbedarf (FfG) [§ 9 (1) 5 BauGB], hier: Schule
V — Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]
Saumstreifen (Böschung)

WW — Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB] besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg

Anpflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen [§ 9 (1) 25 a BauGB].
Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahme

unterirdische Leitung der SüwaG
S = Strom, G = Gas
Kanal

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 9.680 m²
Baufläche WA	= 3.115 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 1.246 m²
Freifläche	= 1.869 m²
Anzahl der Bauplätze 6 Stück	
Fläche für den Gemeinbedarf	= 3.865 m²
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 3.092 m²
Freifläche	= 773 m²
Verkehrsfläche	= 2.700 m²
Straße Bestand	= 2.365 m²
Wirtschaftsweg Bestand	= 240 m²
Straße Planung	= 95 m²

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzess vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686, 688), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.) i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz 28. September 2005 (GVBL, Nr. 23, S. 662), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548))
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. vom Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Naturschutzrechts, zur Änderung des Hess. Forstgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 4. Dezember 2006 (GVBl. Teil I S. 619), zuletzt geändert am 12. Dezember 2007 (GVBL S. 851)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 2005, zuletzt geändert durch Art. 2 Änderung vom 15. November 2007 (GVBL. I S. 757)
Verkündungsstand 20. Februar 2009, in Kraft ab 29. November 2007 (GVBL I S. 142, GVBL II S. 331–1)
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 19. November 2007
Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548)
Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Bebauungsplan der Gemeinde Aarbergen

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Ortsteil Kettenbach

Für das Gebiet

"Erweiterung Hauser Feld"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO für das WA und FfG

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,6	II	o (offen)	Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 2. Schankwirtschaftsbetriebe 3. Tankstellen sind insgesamt ausgeschlossen.
FfG Fläche für Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB	0,8	1,2	III	o (offen)	Zulässig sind: Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen, die für einen Schulbetrieb zweckdienlich sind

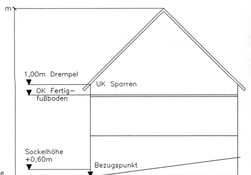
2. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im "Allgemeinen Wohngebiet " vom festgelegten Bezugspunkt aus wie folgt begrenzt: max. 11,50 m

Die Firsthöhe wird bezogen auf das vor dem Grundstück befindliche Straßenniveau festgelegt. Als Bezugspunkt ist die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzunehmen. Die Errichtung von Drempeln bis zu 1,00 m ist zulässig. Als Höhe des Kniestocks (Drempel) gilt das Maß von der Höhe des Fußbodens im Dachgeschoss (Rohdecke) bis zur Unterkante des Sparrens gemessen an der Gebäudeaussenwand.

Die Sockelhöhe wird mit max. 0,60 m über die vor dem Gebäude befindliche Straßenhöhe festgesetzt. Als Bezugspunkt ist die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzunehmen

Skizze
FH max. 11,50 m



3. Zulässigkeit von Einzel– und Doppelhäusern

Es sind nur Einzel– und bei zwei eigenständigen Grundstücken auch Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO].

Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaubaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich.

4. Überbaubare Grundstücksflächen ge. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gem. § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen die im Plan festgesetzten Baugrenzen in geringem Maße überschreiten, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

5. Nebenanlagen ge. §§ 14 und 23 BauNVO

Außer Einfriedungen und Stellplätzen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 (3) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gem. § 14 (2) sind insgesamt zulässig.

6. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

a) Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
b) Es wird festgesetzt, dass Flächenanteile an Anlagen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB der Grundfläche im Sinn § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen sind. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (baulich integriert) werden gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche berücksichtigt.

B. Festsetzungen gem § 9 (1) Nr. 25a und b und 20 BauGB

1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche.

Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck– und Tragschichten (Abflussbeiwert ≤ 0,5) zulässig.

2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

2.1 Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen, wobei der Anteil an immergrünen Gehölzen 25% nicht überschreiten darf. Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist auf jedem Grundstück ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen. Die Einhaltung eines vom Obstbaumes im Vorgartenbereich wird hierauf angerechnet.
Die Pflege der Gehölze ist im Winterhalbjahr durchzuführen. Die nicht überbaubare Fläche im Vorgartenbereich ist mind. zu 60% gärtnerisch zu gestalten. Als Vorgarten zählt die Fläche zwischen Haus und Erschließungsstraße. Es sind Pflanzen aus der aufgeführten Pflanzenliste zu wählen.

2.2 Alle Grün– und Freiflächen sind vor Beeinträchtigungen wie Verdichtungen, Befestigungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, mech. Flächen– und Pflanzenschädigungen usw. freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

3. Solarenergiegianlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und werden ausdrücklich empfohlen.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe und Ersatz für wegfallende GLB–Obstbäume

Auf dem Flurstück 54, Flur 2, Gemarkung Kettenbach sind lt. Planzeichnung 10 großkronige Obstbäume lt. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Flurstück 31/2, Flur 8, Gemarkung Hausen sind im 10 m Raster 25 großkronige Obstbäume lt. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Flurstück 31/2, Flur 8, Gemarkung Hausen ist als Extensivgrünland, max. 2–schürig, mind. 1–schürig zu entwickeln. Erste Mulch/Mahd ab 10. Juni, zweite Mulch/Mahd ab 15. August. Der Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden ist untersagt.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO für das WA

1. Bauform

1.1 Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach; sowie hieraus abgeleitete Dachformen Dachneigung: 25° – 45°.

Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden zulässig (Beispiel: Garagen, Anbauten), wobei Grundflächen dieser Gebäudeteile 10 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten dart. Terrassen und Terrassen auf Gebäudeteilen dürfen diese 10 % überschreiten.

1.2 Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 2/3 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muss mindestens 1,50 m vom Ortgang betragen.
Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien in gedeckten Farben zu verwenden.

1.3 Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten.
Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Dachdeckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.

1.4 Putze und Anstriche sind in weißer oder gedeckten Farben auszuführen.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

2.1 Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht zu anderen Zwecken als den mit den Nutzungen gemäß § 4 BauNVO verbundenen Zwecken genutzt werden.

2.2 Einfriedungen bebauter Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen und seitlich nur mit Zäunen, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden. Die Höhen möglicher Sockelmauern dart max. 0,20 m betragen.

2.3 Fassaden– und Dachbegrünung:
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.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl herzustellen. Es gilt die Stellplatzsatzung

3.2 Das Einbeziehen der Garagen in den Hauskörper ist erwünscht, soweit der Bebauungsplan diese Möglichkeit zulässt und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird. Dabei ist die Dachform des Hauptdaches massgebend.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 42 (3) HWG

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Entlastung der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu leiten, die auf dem Baugrundstück zu errichten sind.

2. Die wasserundurchlässigen Zisternen sollen über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wassernutzungsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

3. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm, horizontal projiziert Dachfläche, jedoch mindestens 3,0m³ betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz [§ 20(3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver– und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW–Regelwerk zu beachten.

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit als möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen.

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	04.06.2009
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	10.06.2009
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	10.06.2009
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17.06.2009 bis 01.07.2009
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	17.06.2009 bis 17.07.2009
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	11.08.2009
4. a) Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	04.06.2009
b) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	23.09.2009 07.10.2009
c) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	29.09.2009
d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	01.10.2009 bis 29.10.2009 16.10.2009 bis 16.11.2009
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	17.12.2009
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	13.01.2010
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	17.12.2009

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Aarbergen

Aarbergen, den 11. März 2010

DER GEMEINDEVORSTAND
Der Gemeinde
65326 AARBERGEN
–Bürgermeister–

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] 09. Juli 2010
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ..... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Aarbergen

Aarbergen, den 23. Juli 2010

DER GEMEINDEVORSTAND
der Gemeinde
65326 AARBERGEN
–Bürgermeister–

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Rudolf–Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434–900400

Projekt: Bebauungsplan "Erweiterung Hauser Feld" Gemeinde Aarbergen, OT Kettenbach	Planungsträger: Gemeinde Aarbergen Rathausstraße 65326 Aarbergen
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Masstab: 1 : 500 Plan. Nr.: 1
Planungsstand: Rechtsplan	Zeichner: M.W. Datum: Januar 2010
Planungsträger:	Planung: SLE-CONSULT Dipl.-Ing. Egon Köhler Landschaftsplanung Rudolf–Dietz–Str. 13 65520 Bad Camberg Tel. 06434–900400 Fax 06434–900 405