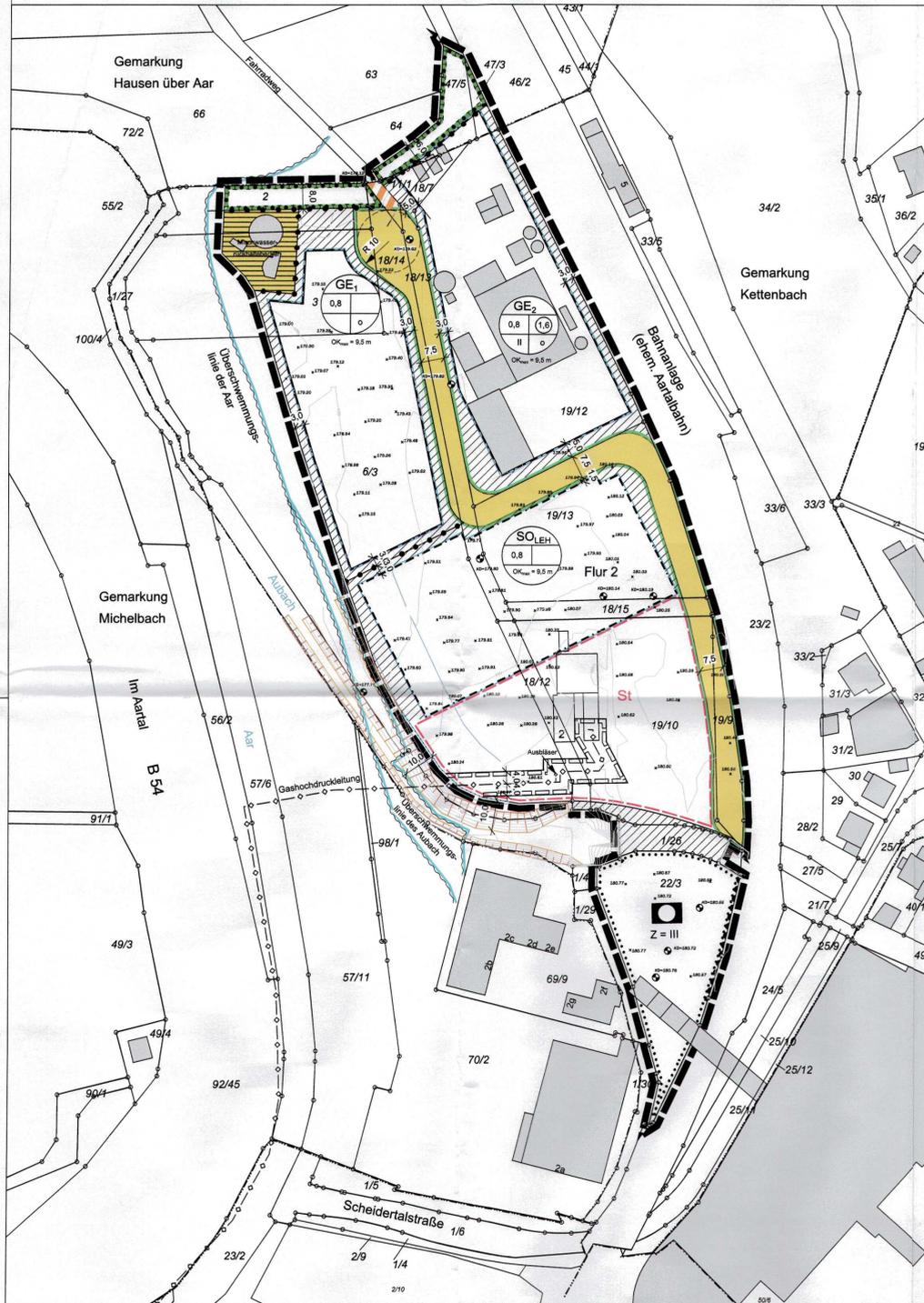


# Gemeinde Aarbergen, Ot. Kettenbach und Hausen über Aar Bebauungsplan „Untig Mühl“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Bundesfernstraßengesetz (FStrG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Gemarkungsgrenze
  - 1.1.2 Flurgrenze
  - 1.1.3 Flurnummer
  - 1.1.4 Flurstücksnummer
  - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 1.2.1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (vgl. Fests. 2.1.1)
  - 1.2.1.2 SO<sub>LEH</sub> Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel ≤ 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (§ 11 (3) BauNVO) (vgl. Fests. 2.1.2)
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 1.2.2.1 0,8 Grundflächenzahl
  - 1.2.2.2 1,6 Geschossflächenzahl
  - 1.2.2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem jeweils höchsten Punkt der jeweiligen Grundstücksfläche (siehe Höhenpunkte). (vgl. Fests. 2.1.4)
  - 1.2.2.4.1 OK hier: Oberkante baulicher Anlagen (Eine Überschreitung durch technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abluftanlagen und Antennen ist zulässig)
- 1.2.3 Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- 1.2.3.1 Offene Bauweise
  - Baugrenze überbaubare Fläche
  - Baugrenze nicht überbaubare Fläche
- 1.2.4 Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 2 BauGB**
- 1.2.4.1 Öffentliche Verwaltung (Rathaus) (vgl. Fests. 2.1.6)
- 1.2.5 Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB**
- 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche
  - 1.2.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - Fuß- und Radweg (Aartal-Radweg)
  - 1.2.5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung § 9 (1) 12 BauGB**
- 1.2.6.1 Rückhaltebecken (Schmutz- und Oberflächenwasser)
- 1.2.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB**
- 1.2.7.1 Gasdruckleitung mit Schutzstreifen (vgl. Fests. 1.2.9.2) (Pledoc GmbH, Essen, 01.12.2017 und 10.04.2018)
- 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Erhaltung und nachhaltige Sicherung der Gehölzstrukturen
- 1.2.9 Sonstige Planzeichen**
- 1.2.9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB) hier: Stellplätze (Kunden u. Bedienstete des Einkaufszentrums)
  - 1.2.9.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Versorgungsträger, Eigentümer und Nutzungsberechtigten sowie der Gemeinde Aarbergen (§ 9 (1) 21 BauGB).
  - 1.2.9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 1.2.9.4 Grenze des Überschwemmungsgebietes zu Aar und Aubach (nachrichtlich) (Geoportal Hessen)
  - 1.2.9.5 Bemaßungen
  - 1.2.9.6 Höhenpunkte/ Kanaldeckel (Einmessung: öff.best.Verm.Ing. Chr. Sell, Bad Camberg, 10/2017)
  - 1.2.9.7 Höhenlinien (Einmessung: öff.best.Verm.Ing. Chr. Sell, Bad Camberg, 10/2017)
  - 1.2.9.8 vorhandene Leitplanken (Einmessung: öff.best.Verm.Ing. Chr. Sell, Bad Camberg, 10/2017)
  - 1.2.9.9 Gewässerrandstreifen, 10 m Abstand zum mittleren Abfluss des Aubach (Absteckung: öff.best.Verm.Ing. Chr. Sell, Bad Camberg, 10/2017)
  - 1.2.9.10 Böschung (Einmessung: öff.best.Verm.Ing. Chr. Sell, Bad Camberg, 10/2017)
  - 1.2.9.11 vorhandene Gebäude
  - 1.2.9.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 2 Textliche Festsetzungen**
- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 2.1.1** Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) u. (9) BauNVO:  
Im Bereich der Gewerbebebauungsflächen (GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub>) sind unzulässig: Eigenständige Lagerflächen, Kompostierungsanlagen, Tankstellen, Waschstraßen und Waschanlagen sowie Vergnügungsstätten aller Art. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landmaschinenhandel, Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte und Kioske
- 2.1.2** Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO:  
Im Bereich der Sondergebietsfläche (SO<sub>LEH</sub>) sind zulässig: Ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m<sup>2</sup> sowie ein Getränkemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 660 m<sup>2</sup> zuzügl. Backshop/Bistrocafe (140 m<sup>2</sup>) Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.  
i.V.m. § 1 (3) S. 3 BauNVO:  
Innerhalb des festgesetzten SO sind zudem zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
- 2.1.3** Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 9 (1) 4 BauGB und § 19 (4) BauNVO:  
Im Bereich des SO<sub>LEH</sub> darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden; weitere Überschreitungen können für Stellplätze oder sonstige Nebenflächen (z.B. Wege, Abstellbereiche) mit wassergebundener Befestigung zugelassen werden.
- 2.1.4** Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18(1) BauNVO:  
Die maximale zulässige Gebäudeoberkante (= Firsthöhe) beträgt 9,5 m in den Baugebieten über dem jeweils höchsten Punkt der Grundstücksfläche (vgl. Fests. 1.2.2.4)
- 2.1.5** Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (1) und (6) BauNVO:  
Im GE<sub>2</sub> sind Stellplätze mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.1.6** Gem. § 9 (1) 5 i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB:  
Die Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ dient der Unterbringung und Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen für die Gemeindeverwaltung Aarbergen einschließlich aller zur Funktionsfüllung notwendigen Nebenanlagen und Nutzungen sowie notwendiger Stellplätze. Zudem ist zulässig eine Bank/ Geldinstitut und ein Versicherungsmaklerbüro. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt Z = III.
- 2.1.7** Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
- 2.1.7.1** PKW- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise (Ökopflaster) zu befestigen, sofern dies unter Berücksichtigung der notwendigen Tragfähigkeit des Untergrundes sowie von Aspekten im Zusammenhang mit potentiellen Bodenverunreinigungen möglich ist. (vgl. Gutachten "Erkundung potentieller Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück "Untig Mühl" in 65322 Aarbergen", Ing.Büro W. Kramm GmbH, 07.06.2016)
- 2.1.7.2** Pro 10 KW- Stellplätze ist mindestens ein großkröniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO**
- 2.2.1** Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 HBO Werbeanlagen:  
Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe des Hauptdaches nicht überschreiten; dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Lichtwerbung in Form von laufenden Schriften, Blink-, Wechsel- oder großflächige Farb- beleuchtung (z.B. blaue Fassadenbeleuchtung) sowie Videowände und Light-Boards sind unzulässig.  
Zulässig ist: Ein beleuchteter Werbepylon (kein Wechsellicht) mit einer Gesamthöhe von 15 m über dem unter 1.2.2.4 angegebenen Bezugspunkt.
- 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (1) BauGB), HINWEISE**
- 3.1** **Verwertung von Niederschlagswasser:**  
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 (§ 55 (2) WHG).  
Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.2** **Stellplatzverordnung:**  
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aarbergen der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltende Fassung ergänzt.
- 3.3** **Denkmalschutz:**  
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird hingewiesen.
- 3.4** **Artenschutz:**  
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.  
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. 28.02.) zulässig.
- 3.5** **Bodenschutz, Tragfähigkeit:**  
Im Hinblick auf die Realisierung der Bebauungsplaninhalte sind die Ergebnisse des Gutachtens "Erkundung potentieller Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück "Untig Mühl" in 65322 Aarbergen", Ingenieurbüro W. Kramm GmbH, Möhnesee, 07.06.2016 zu beachten.
- 3.6** **Immissionschutz:**  
Im Ergebnis der erstellten Schallimmissionsprognose (Büro für Schallschutz, W. Steinert, Solms, 13.03.2018) ergibt sich bei Ansatz von Emissionskontingenten für alle industriell bzw. gewerbliche genutzten Flächen basierend auf den Angaben der DIN 18005 die sichere Einhaltung der im Bereich der benachbarten Wohnquartiere geltenden Orientierungswerte der DIN 18005. Aufgrund dessen und auch der gleich hohen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung des Plangebietes sind hinsichtlich des Schallschutzes keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Die dem Gutachten zugrunde gelegten Annahmen (Anlieferung nur während der Tagzeit, Schalleistungspegel von Aggregaten etc.) sind im Zuge des/ der Baugenehmigungsverfahren(s) nachzuweisen.

**4. Vermerke**

**A. Verfahrensvermerk:**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Gemeindevertretung: 13.10.2005  
ortsübliche Bekanntmachung in „Aar-Bote“: 18.11.2005 u. 14.11.2017
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in „Aar-Bote“: 14.11.2017  
und www.Aarbergen.de 27.11.2017  
öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung/ Bauamt: 27.11.2017 bis 05.01.2018  
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: 17.11.2017
2. Erneute Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 i.V.m. § 4a (3) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in „Aar-Bote“: 20.03.2018  
und www.Aarbergen.de 21.03.2018  
öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung/ Bauamt: 28.03 bis 18.04.2018  
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: 20.03.2018
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Beschlussfassung der Gemeindevertretung: 26.04.2018

Aarbergen, den 27.04.2018

**B. Ausfertigung:**

Der Bebauungsplan "Untig Mühl" in den Ortsteilen Kettenbach und Hausen über Aar, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Aarbergen, den 03.05.2018

**C. Inkrafttreten:**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aarbergen wird nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.  
Ortsübliche Bekanntmachung in „Aar-Bote“: 24. JULI 2018  
und www.Aarbergen.de

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Aarbergen, den 26. JULI 2018

**Gemeinde Aarbergen,  
Ot. Kettenbach und Hausen über Aar**

**Bebauungsplan  
„Untig Mühl“**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG 04/ 2018	Format (in cm)	90 x 59,4	Maßstab	1 : 1.000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	digit. Bearbeitung	
Vorentwurfskonzept	01.11.2017	M.Rück	/ A. Rodehutschors	
Änderung Planstraße erm. Entwurf	01.02.2018		/ P. Adelhelm	
Änderung Abstand zum Gewässer	07.03.2018			
Ergänzung Geh-Fahr- und Leitungsrecht und Hinweis 3.6	25.04.2018			
Fassung zur Satzung	26.04.2018			

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden-Leihgestem  
Tel. 06403/ 9503 - 21  
Fax 06403/ 9503 - 30  
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com  
www.seifert-plan.com