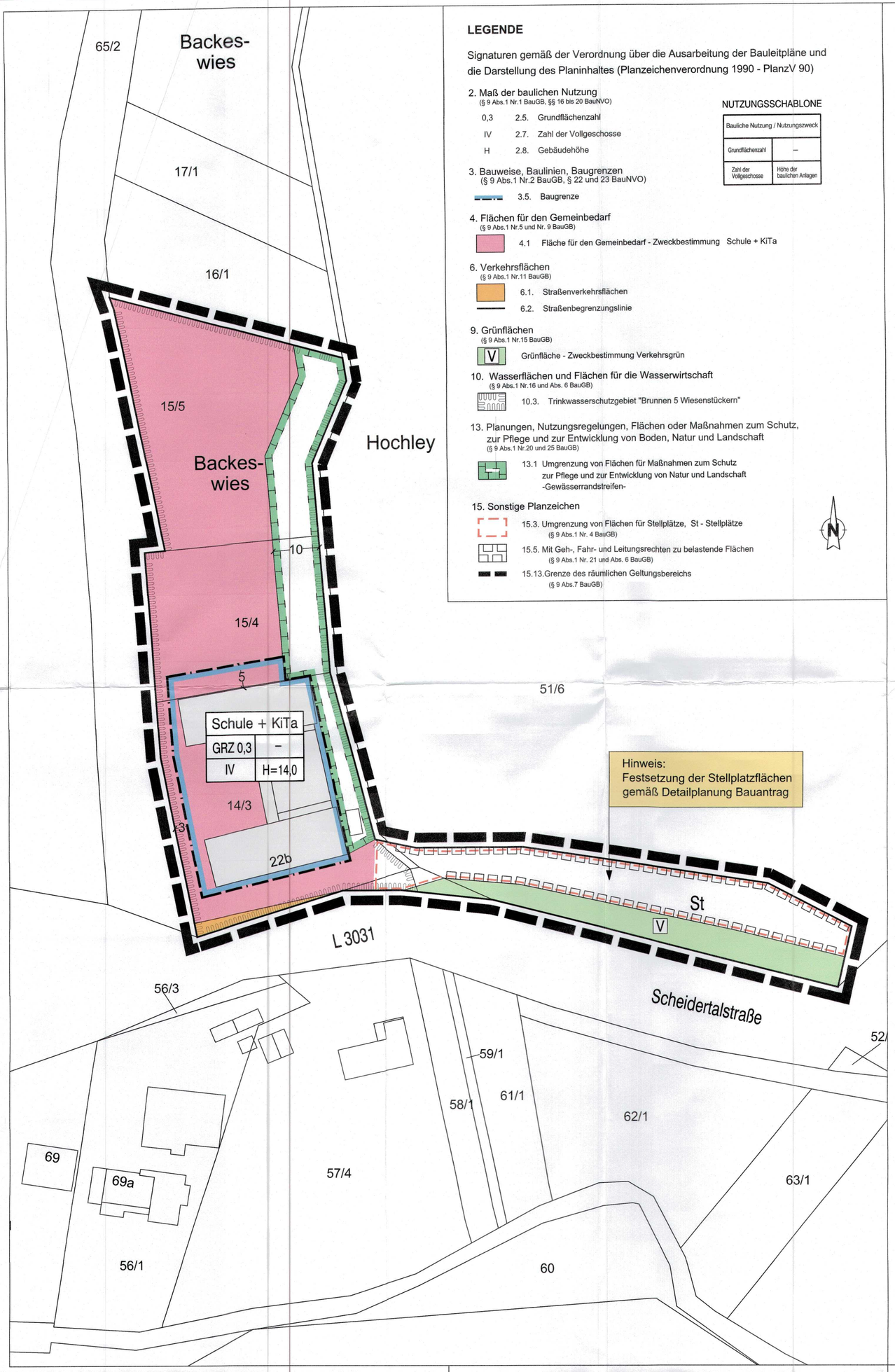


LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,3 2.5. Grundflächenzahl

IV 2.7. Zahl der Vollgeschosse

H 2.8. Gebäudehöhe

NUTZUNGSSCHABLONE

Bauliche Nutzung / Nutzungszweck	
Grundflächenzahl	–
Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Nr. 9 BauGB)

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule + KiTa

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

V Grünfläche - Zweckbestimmung Verkehrsgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

10.3. Trinkwasserschutzgebiet "Brunnen 5 Wiesenstückern"

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -Gewässerrandstreifen-

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, St - Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs.7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung und besonderer Nutzungszweck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 9 BauGB)

1.1 Gemeinbedarfsfläche

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung der Nutzungen "Schule" und "KiTa" (Kindertagesstätte) des privaten Trägers "Freie Schule Untertaunus e.V.".

1.2 Zulässige Nutzungen

Es sind diejenigen Nutzungen zulässig, die für die Nutzung und den Betrieb der Schule und der KiTa erforderlich sind. Dazu gehören im Besonderen:

- bauliche Anlagen für Schule und Kindertagesstätte einschließlich der Wohnungen für Lehr-, Betreuungspersonal und Hausmeister (Gebäude, Schulhof- und Erschließungsflächen)
- Spiel- und Freizeitflächen
- Garagen und Stellplätze
- Anlagen für den Brandschutz

Nach § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen (H) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl

GRZ 0,3

2.2 Zahl der Vollgeschosse

4 Vollgeschosse (IV) als Höchstmaß

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (H) wird mit der Firsthöhe bzw. der oberen Gebäudekante auf maximal 14,0m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt für H gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante natürlichem Gelände, am tiefsten Geländepunkt gemessen.
Oberer Bezugspunkt für H ist die obere Dachbegrenzungskante.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die dem Nutzungszweck dienenden untergeordneten baulichen Anlagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig.

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und Abs. 6 BauGB)

Entlang des östlich außerhalb des Plangebiets verlaufenden namenlosen Grabens wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt. Gemäß § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zu § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedürfen die Errichtung und die Erweiterung von baulichen Anlagen einschließlich Mauern und Wällen sowie ähnlicher Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche in Gewässerrandstreifen der Genehmigung.
Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie die Neuanpflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.
Die sich aus den Regelungen des WHG und des HWG darüber hinaus ergebenden Vorschriften sind zu beachten.

5. Stellplatzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Fläche dient der Errichtung der nach der Hessischen Bauordnung (HBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aarbergen erforderlichen und zusätzlichen Stellplätze im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfseinrichtung Schule und KiTa.

6. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Zeichensymbol in der Planurkunde gekennzeichnete Fläche (Flurstück 51/6 teilw.) dient der Unterbringung der erforderlichen Parkplätze für die Nutzung des Grundstücks der Freien Schule Untertaunus (Geh- und Fahrrecht zugunsten der Freien Schule Untertaunus e.V.).

II. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II (engere Schutzzone) des im Verfahren befindlichen **Trinkwasserschutzgebiets "Brunnen 5 Wiesenstückern"** zu Gunsten der Wasserversorgungswerke der Gemeinde Aarbergen. Bis zur rechtsgültigen Festsetzung sind die Auflagen und Bedingungen der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (veröffentlicht im STAnz. 13/1996 S. 985) bei der Bauausführung und Erschließung sowie bei Unterhaltungsmaßnahmen zu beachten.

Als Verbote der Zone II gelten im Besonderen:

- das Errichten und die wesentliche Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen;
- der Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen und sonstigen Verkehrsanlagen;
- Parkplätze und Sportanlagen;
- Abstellen von Kraftfahrzeugen auf wasserdurchlässigem Untergrund mit Ausnahme des Abstellens im Rahmen von landwirtschaftlichen Tätigkeiten
- jegliche über die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bearbeitung hinausgehenden Bodeneingriffe, durch die die belebte Bodenzone verletzt oder die Grundwasserüberdeckung vermindert wird;
- das Herstellen oder wesentliche Umgestalten von oberirdischen Gewässern;
- das Durchleiten und Hinausleiten von Abwasser;
- Kompostieranlagen;
- das breitflächige Versickern von auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone, auch bei günstigen Standortbedingungen, mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung von gesammeltem und ungesammeltem Niederschlagswassers von Feld- und Forstwegen.

Für vorhandene Ortslagen und Bebauungen in der Zone II können unter besonderen Auflagen und Bedingungen Ausnahmegenehmigungen für unterschiedliche Verbote des Verbotskatalogs erteilt werden.

III. Hinweise und Empfehlungen

Energieversorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Erdkabel, Gasleitungen und im Gebäude die Stromstation des Strom- und Gasversorgungsnetzes der Syna GmbH. Bau- und Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu beachten. Auf die detaillierten Hinweise in der Begründung (Kap. 2.3) wird verwiesen.

Archäologische Denkmalpflege

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist unter Hinweis auf § 21 HDSchG - n.F. (entspricht § 20 HDSchG - a.F.) folgender Hinweis zu berücksichtigen: "Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. "

Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Auf die detaillierten Hinweise in der Begründung (Kap. 2.3) wird verwiesen.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung - 2002 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen. Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen. Auf die detaillierten Hinweise in der Begründung (Kap. 2.3) wird verwiesen.

Altbergbau

Auf die allgemeinen Hinweise in der Begründung (Kap. 3.6) wird verwiesen.

Altlasten

Auf die allgemeinen Hinweise in der Begründung (Kap. 3.7) wird verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Rechtsgrundlagen

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung wurde dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Verfahrensschritte werden wie folgt angegeben:

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 02.06.2016 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 15.07.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Aarbergen, den 02. OKT. 2017
In Vertretung
Erste Beigeordnete
~~Bürgermeister~~

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 22.07.2016 bis einschl. 23.08.2016. Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Aarbergen, den 02. OKT. 2017
In Vertretung
Erste Beigeordnete
~~Bürgermeister~~

3. Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am: 05.12.2016 von der Gemeindevertretung gebilligt.
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.03.2017 bis einschl. 25.04.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.03.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Aarbergen, den 02. OKT. 2017
In Vertretung
Erste Beigeordnete
~~Bürgermeister~~

4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 01.06.2017 den Bebauungsplan gemäß § 5 der Gemeindeordnung von Hessen und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Aarbergen, den 02. OKT. 2017
In Vertretung
Erste Beigeordnete
~~Bürgermeister~~

5. Ausfertigung
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeindevertretung vom 01. JUNI 2017 übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Aarbergen, den 02. OKT. 2017
In Vertretung
Erste Beigeordnete
~~Bürgermeister~~

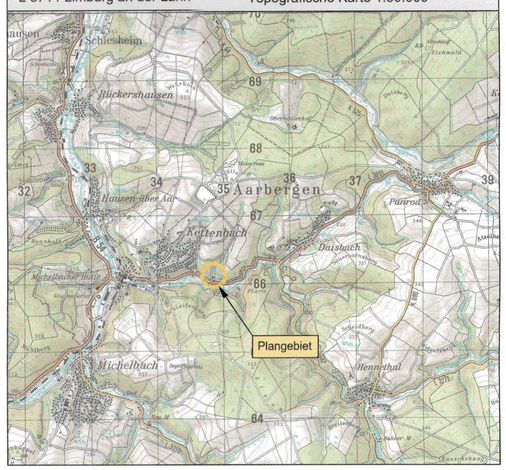
6. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 06. AUG. 2017 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Aarbergen, den 02. OKT. 2017
In Vertretung
Erste Beigeordnete
~~Bürgermeister~~

7. Katastervermerke
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

.....
Katasteramt

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
L 5714 Limburg an der Lahn — Topografische Karte 1:50.000



Rechtsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Freie Schule Untertaunus e.V."

Gemeinde Aarbergen

Maßstab: 1:500

Verfahrensstand/ Änderungen:	Datum:
Verfahren gem.	
Vorentwurf	25.03.2015 05.05.2015
§3(1) / §4(1) BauGB	01.03.2016
§3(2) / §4(2) BauGB	12.01.2017
§10(1) BauGB	12.05.2017

REDLIN + RENZ RU-PLAN
Büro für Raum- und Umweltplanung
Hauptstraße 27 56414 Dreikirchen
Tel. 06435/5090-0 Fax 06435/5090-20
e-Mail info@ru-plan.de