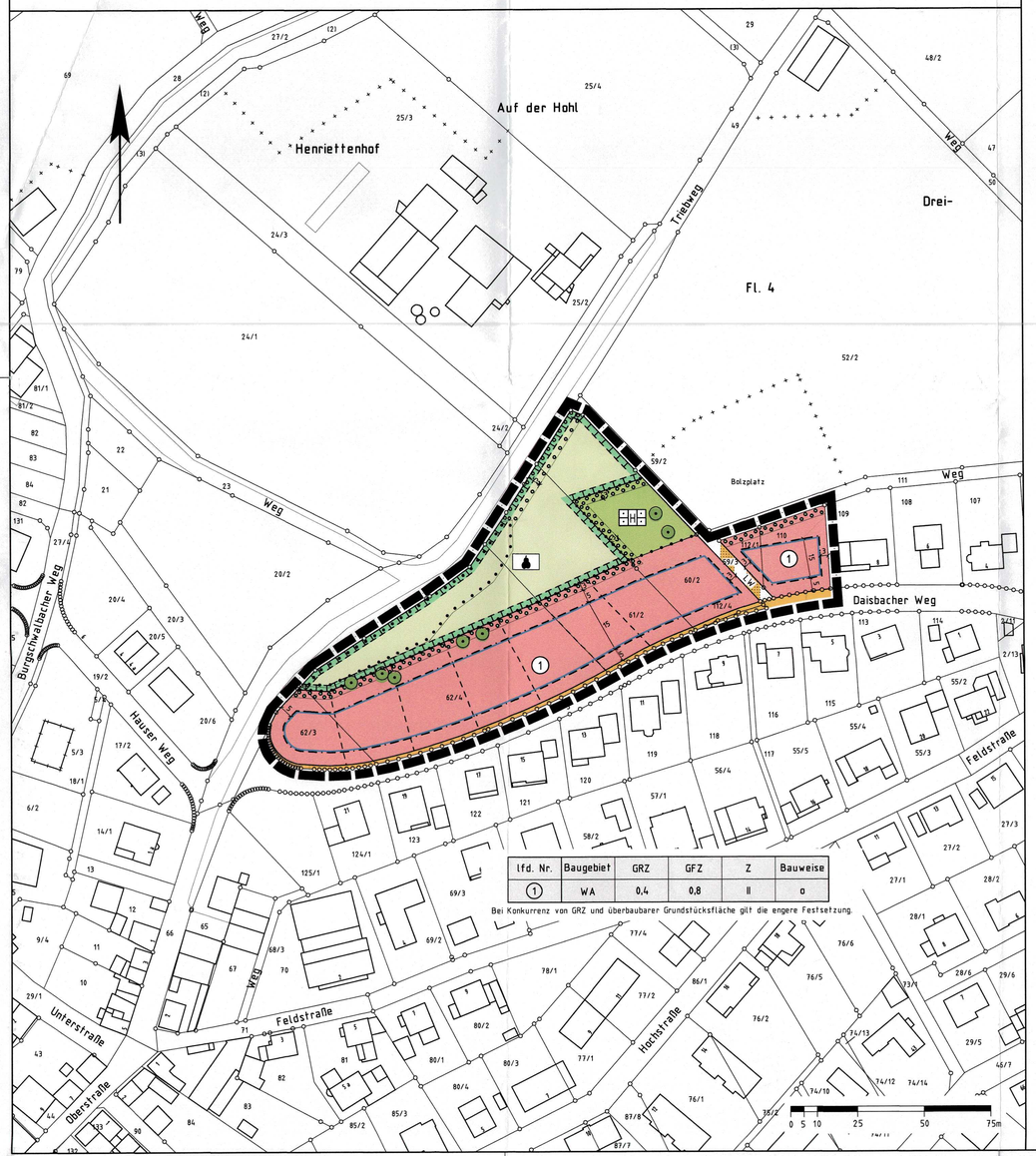
Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Kettenbach

Bebauungsplan "Daisbacher Weg"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	WA	0,4	0,8	II	o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 4 — Flurnummer

1.1.3 61/2 — Flurstücksnummer

1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ — Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o — offene Bauweise

1.2.3.2 Baugrenze

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

1.2.4.2.1 LW — Landwirtschaftlicher Weg

1.2.5 Grünflächen

1.2.5.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgarten

1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

1.2.6.1.1 Entwicklungsziel: Erhalt und Nachpflanzung von extensiven Streuobstflächen

1.2.6.2 Erhalt von Laubbäumen

1.2.6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.2.6.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.7.3 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.3 Höchstzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

2.4 Private Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB:
Die dem Nutzungszweck zugeordneten baulichen Anlagen (Geräteschuppen, Gartenhaus, Wege, Einfriedungen usw.) sind auf max. 10 % der festgesetzten Grünfläche zulässig.

2.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.5.1 PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.5.2 Entwicklungsziel: Erhalt und Nachpflanzung von extensiven Streuobstflächen

Im Bereich der Fläche ist zur Ergänzung der vorhandenen Streuobstbereiche eine Nachpflanzung aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen (v., STU 8-10) anzulegen. Es gilt ein Baum / 100 m² - 120 m². Zu verwenden sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die vorhandenen und die neu anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Sortenauswahl Äpfel:

Rote Sternrenette	Roter Boskoop
Graue französische Renette	Rheinischer Bohnapfel
Riesenboiken	Gravensteiner
Roter Trierer Weinapfel	Winterglockenapfel
Roter Herbstkalvill	Winterrambour
Kaiser Wilhelm	Schöner von Nordhausen
Jakob Lebel	

Sortenauswahl Birnen:

Clapps Liebling	Gute Graue
Frühe von Trevoux	

Sortenauswahl Kirschen:

Große schwarze Knorpelkirsche	Schneiders späte Knorpelkirsche

2.5.3 Das vorhandene Grünland ist weiterhin extensiv als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Die zweite Mahd hat nach dem 31.08. zu erfolgen. Fällt der zweite Wiesenaufwuchs schwach aus, kann auf die zweite Mahd verzichtet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

2.5.4 Die vorhandenen Gehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang der Laubgehölze sind diese gleichartig zu ersetzen.

2.5.5 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Rodung von Bäumen und Gehölzen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

2.5.6 Abrissarbeiten und Rodungen von Höhlenbäumen sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

2.6 Anpflanzung von Baumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB:
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer geschlossenen Strauchbepflanzung unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume gemäß der folgenden Artenliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt max. 1,5 m.

Bäume (Pflanzqualität: mind. 3 x v., 14-16 cm):

Aesculus hippocastanum	Kastanie
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x prunifolia 'Splendens'	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus div. spec	Kirsche, Pflaume
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher (Pflanzqualität: mind. Str., 2 x v., 100-150 cm):

Amelanchier lamarckii / ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna/laevigata	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa div. spec.	Wild- u. Strauchrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
Zulässig sind Sattel-, Walm- und (versetzte) Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträg 10° - 45°. Bei untergeordneten Nebenanlagen und freistehenden Garagen sind geringere Dachneigungen einschl. Flachdächer zulässig. Flachdächer auf Hauptgebäuden sind zulässig sofern sie dauerhaft begrünt werden.

Zur Dacheindeckung sind Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) und ziegelrot zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

3.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Zulässig sind offenen Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune. Rückwärtig ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

3.3 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 2.6 zu bepflanzen. Der Bestand sowie die gemäß 2.6 durchzuführenden Pflanzmaßnahmen können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 50 m² und 1 Strauch 2 m².

4 Hinweise

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 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser 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.

4.3 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.4 Wer Bodendenkmäler entdeckt hat dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen. Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.5 Im Plangebiet ist nicht mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen. So-fern im Zuge der Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt zu verständigen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 02.06.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.09.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.09.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.09.2017 bis einschließlich 23.10.2017

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 14.12.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten im Aar-Boten.

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 19. JAN. 2018

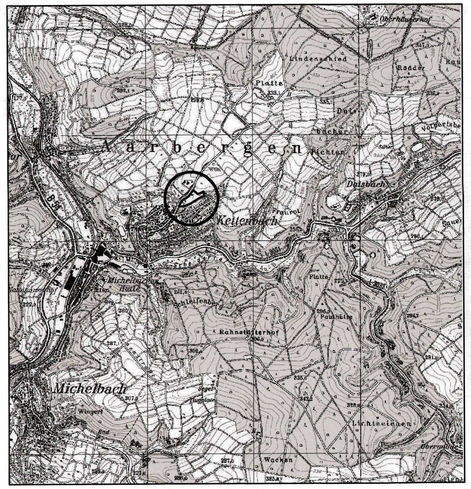
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 20. DEZ. 2017

Aarbergen, den 19. JAN. 2018

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Kettenbach
Bebauungsplan "Daisbacher Weg"
Verfahren gemäß 13b BauGB
Satzung

Stand:	11.08.2016
	10.08.2017
	12.10.2017
Bearbeitet:	Späth
CAD:	Roeßing
Maßstab:	1 : 1.000