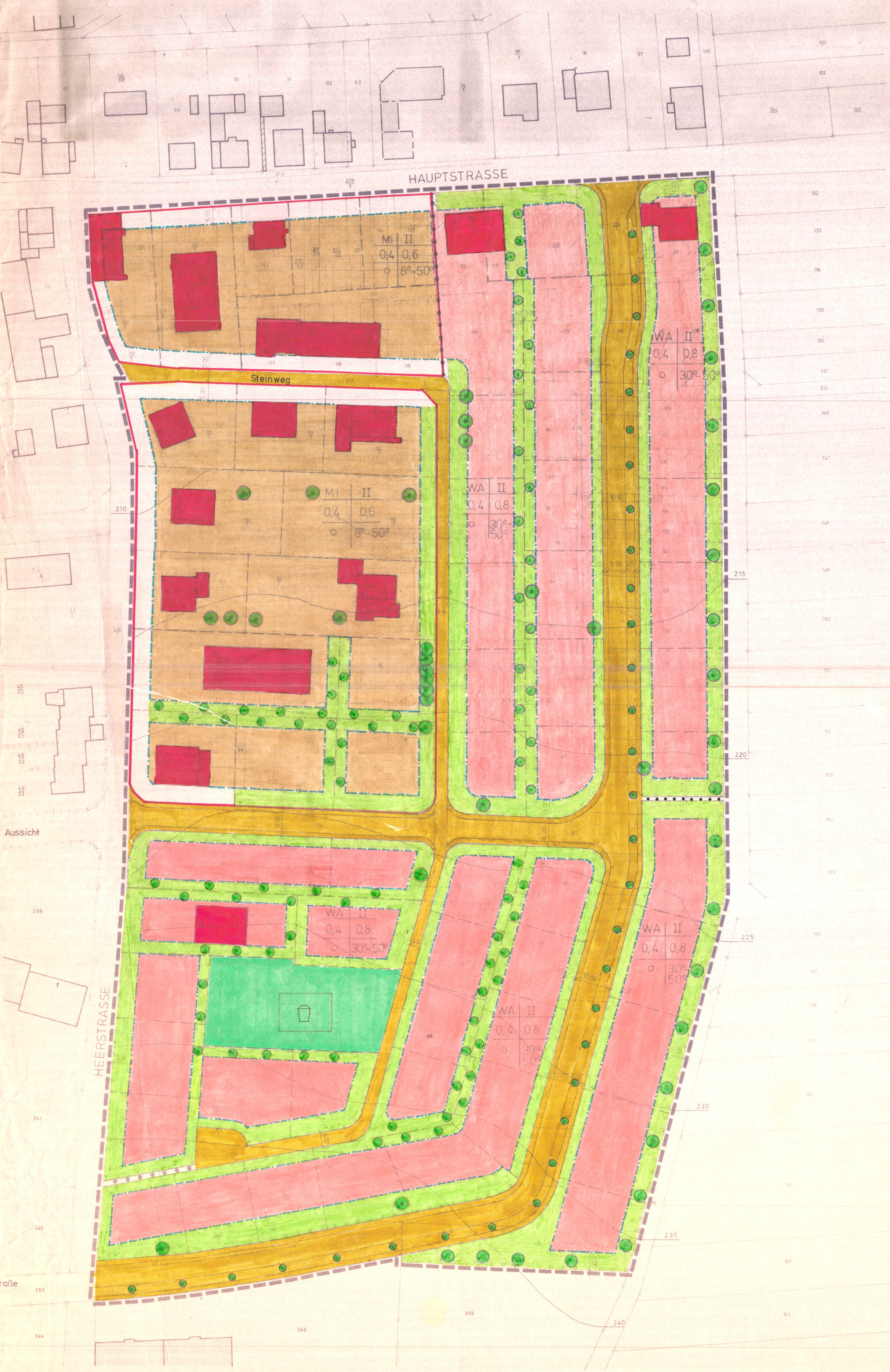
# BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Aarbergen

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## ORTSTEIL MICHELBACH

## Für das Gebiet „Krautfeld"

NORDEN




BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

| Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung | | | Bauweise § 9 (1) 2 Bau GB | |
|---|---|---|---|---|---|
| § 9 (1) 1 Bau GB | | | | | |
| | Zahl der Vollgeschosse max Z | Grundflächenzahl GRZ | Geschoßflächenzahl GEZ | | Zulässige Nutzungen bzw Nutzungseinschränkung Bau NVO in der Fassung vom 15. Sep. 1977<br>o = offene Bauweise gem § 22 (2) Bau NVO |
| Allgemeines Wohngebiet gem § 4 Bau NVO | | | | | Gem § 1 (6) 1 Bau NVO sind Ausnahmen gem § 4 (3) Bau NVO nicht zulässig |
| Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO | II | 0.4 | 0.8 | | |
| Mischgebiet MI § 6 BauNVO | II | 0.4 | 0.8 | | |

Bebauung

Eine Bebauung ausschließlich mit Garagen ist nicht zulässig ( §9 (1) Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §12 Abs. 6 BauNVO )

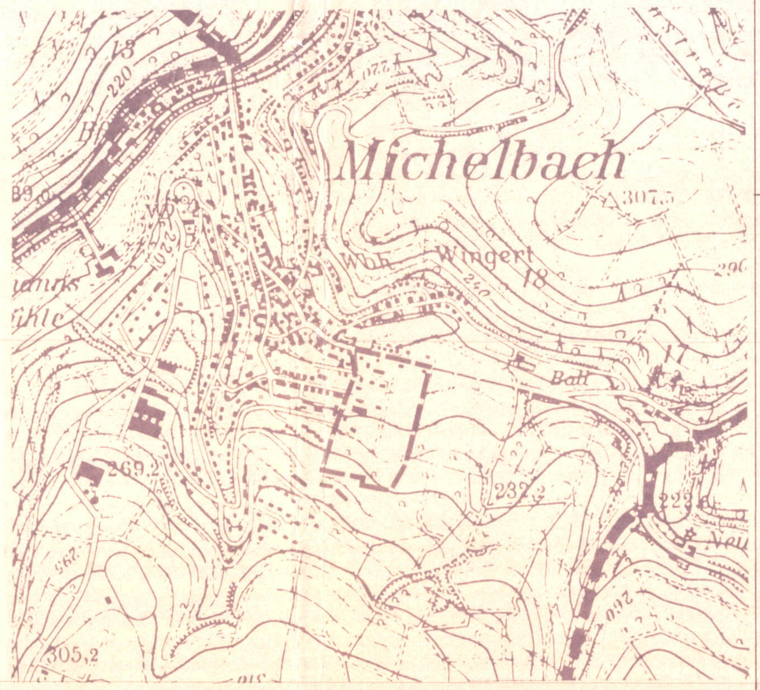
Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. §9 (1) Ziffer 25 a) BauGB - Pflanzgebot - und §9 (1) Ziffer 25 b) BauGB - Pflanzbindung -

1. In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang ( Pflanzgebot für Einzelbäume und Büsche ) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Büsche zu pflanzen und zu unterhalten.

2. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume mit Pflanzbindung bzw. - erhaltung sind dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.

Sockelhöhe




### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 118 HBO

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. §118 (4) HBO und des §1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen.

Dächer

1. Für das in der Planzeichnung dargestellte Baugebiet sind folgende Dachformen zulässig : Allgemeines Wohngebiet : Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach - Dachneigung 30° - 50° Mischgebiet : Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach - Dachneigung 8° - 50° .

2. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 2/3 der Dachlänge zu begrenzen. Die Einzellänge der Aufbauten darf 3m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge und bis zu einem Abstand von 1m zur Firstlinie gestattet. Seitlicher Abstand der Aufbauten und Einschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,50m vom Ortgang haben. Als Bedachungsmaterial im allgemeinen Wohngebiet sind Ton- und Zementdachpfannen ( rot-braun und schwarz ), Kunst- und Naturschiefer zugelassen. Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Im Mischgebiet sind zusätzliche Wellplatten gestattet.

Freiflächen

1. Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, sowie mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen einzufrieden, wobei der Anteil an immergrünen Gehölzen 25%nicht überschreiten darf - §10 (1) HBO.

2. Eine Nutzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätzen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen für Wohnmobile, Boote etc. ist unzulässig - §67 (12) und §14 (2) HBO.

3. Die nicht überbaubare Fläche im Vorgartenbereich ist mit mindestens 65% gärtnerisch zu gestalten ( §10 (1) HBO ).

4. Straßenseitige Einfriedungen sind mit Holzzäunen, abgepflanzten Drahtzäunen und lebenden Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80m zulässig.

Allgemeines

1. Vor- und frühgeschichtliche Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen ( §20.3 DSchG ).

2. Weitere Festsetzungen sind in einer Bausatzung der Gemeinde Aarbergen enthalten. ( §9/4 BauGB In Beziehung auf §118 HBO )

Hinweise

1. Die Nutzung von Regenwasser durch Zysternen ist möglich.

R E C H T S G R U N D L A G E N

Baugesetzbuch ( BauGB ) i.d.F. vom 8.12.1986 i.d.Ä. vom 25.7.1988

Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) i.d.F. vom 15.9.1977

Planzeichenverordnung ( Planz VO ) i.d.F. vom 30.7.81

Hessische Bauordnung ( HBO ) i.d.F. vom 16.12.1977 i.d.Ä. vom 24.3.1986

Hessisches Naturschutzgesetz ( HeNatG ) i.d.F. vom 19.9.1980, i.d.Ä. vom 29.3.1988

Hessische Gemeindeordnung (HGO ) i.d.F. vom 1.7.1960 i.d.Ä. vom 21.12.1988

### LISTE DER PFLANZENARTEN ( Vorschlag für Neupflanzungen )

1. Die ausgewiesenen Bäume und Sträucher sind gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan zu pflanzen und zu unterhalten.

2. EINZEL - UND STRASSENBÄUME

Mindestgröße: Hochstamm 2 x v. 14/16

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Obstbäume | Apfel, Birne, Süßkirsche, Hauszwetsche, Mirabelle, Kirsche, Quitte und Walnuß |

3. EINGRÜNUNG - BAUMARTEN

Mindestgröße: Heister 2 x v. 200/250

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

4. STRAUCHARTEN

Mindestgröße: Leichte Sträucher 1 x v. 70/90 1Stk/$m^2$

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Ligustrum vulgare | Rainweide |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus cerasus | Weichselkirsche |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn |
| Rhamnus catarthica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

### ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

- Bauliche Anlage mit Hausnummer
- Z.B. 63/6 — Flurstücksnummer
- Z.B. 93 o — Polygonpunkt
- Grundstücksgrenze

HINWEISE

- Parzellengrenze - Vorschlag

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches(§9 (7)BauGB)
- Baugrenze ( § 23 (3) BauNVO )
- Fußweg ( §9 (1) 11 BauGB )
- 230 — Höhenlinie
- Spielplatz - öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- WA — Allgemeines Wohngebiet - Überbaubare Fläche ( §4 BauNVO - §9 (1)2 BauGB )
- MI — Mischgebiet ( §6 BauNVO )
- nicht überbaubare Fläche ( §9(1)2 BauGB )
- nicht überbaubare Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b) BauGB)
- WA II / 0.4 0.8 — Baugebiet / Grundflächenzahl §17und§19BauNVO | Zahl der Vollgesch.§17(4)+§18BauNVO / Geschoßflächenzahl §17 + §20 BauNVO
- Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB )
- öffentliche Verkehrsfläche (§9 (1) 11 BauGB )
- vorhandene Bäume, zu erhalten (§ 9 (1) 25 b) BauGB)
- zu pflanzende Bäume (§9 (1)25a) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedliecher Nutzung (§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO )

## VERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach, den 18. JULI 1990 — Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises, Katasteramt, Im Auftrag

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufgestellt gem.§2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 11.07.1985, der Beschluß wurde am 06.08.1985, ortsüblich bekanntgemacht.

Aarbergen, den -1. NOV. 1990 — Schrader, Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß §3 Abs.1 BauGB erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.03.1988.

Aarbergen, den -1. NOV. 1990 — Schrader, Bürgermeister

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß §4 Abs.1 BauGB wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.01.1989 - 26.06.1989 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Aarbergen, den -1. NOV. 1990 — Schrader, Bürgermeister

PRÜFUNG DER BEDENKEN U. ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß §3 Abs.2 BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 14.09.1989 die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

Aarbergen, den -1. NOV. 1990 — Schrader, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der beschlossene Entwurf hat gem. §3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 23.10.1989 - 24.11.1989, der Ort und die Dauer der Auslegung wurde am 16.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Aarbergen, den -1. NOV. 1990 — Schrader, Bürgermeister

PRÜFUNG DER BEDENKEN U. ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 28.06.1990 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt ( §3a Abs.2 BauGB ).

Aarbergen, den -1. NOV. 1990 — Schrader, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Beschlossen als Satzung aufgrund des §5 HGO und gem. §10 BauGB von der Gemeindevertretung am 28.06.1990.

Aarbergen, den -1. NOV. 1990 — Schrader, Bürgermeister

ANZEIGEVERMERK

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB am .................. zur Anzeige gebracht.
Die Durchführung der Anzeigeverfahren wurde gem. § 12 BauGB am .................. ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan wird zur jedermanns Einsicht auf dem Rathaus Gemeinde Aarbergen bereitgehalten.
Somit ist der Bebauungsplan seit .................. rechtsverbindlich.

Aarbergen , den ..................

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des RoT umrandeten Teils nicht geltend gemacht. 20. NOV. 1990
Verfügung vom ..................
Az.: IV/34-61d 04/01 - Michelbach - 5
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

**MASSTAB 1:500**

KONRAD BECK BEHRENDT KÖHLER
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - BAUINGENIEURWESEN
6204 TAUNUSSTEIN, NEUHOFER STRASSE 10, TEL.: 06128-71170
6270 IDSTEIN, GROSSER FELDBERGWEG 8, TEL.: 06126-4503