

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete - § 4 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze - § 23 BauNVO Verkehrsflächen

Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB

---- Einfahrtsbereich - § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 (1) 13 BauGB

unterirdisch - Gas

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von natur und Landschaft

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) 25 Buchstabe a) BauGB

Zur Zeit gültiger Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 (7) BauGB

Übersicht



Textfestsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 1.1.1 Baugebiete (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff 1 BauGB und §§

19 - 21a BauNVO) 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 0,4 - Überschreitungsoptionen gem. § 19 (4) BauNVO

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO) Maximal II Vollgeschosse

.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Ziff. 4 i.V.m. § 18

Folgende maximale Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten Firsthöhe bei geneigten Dächern WA max. 8.00 m

Die Höhen werden gemessen zwischen der Oberkante First (Firsthöhe) und dem dazugehörigem unteren Maßbezugspunkt.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt das höchste an das Baugrundstück angrenzende, natürliche Gelände.

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 23

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Höchste zulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Ziff. 6

Je Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25a

rößenordnung im Abstand von min. 25 m zu pflanzen.

Artverwendung (siehe Anhang Begründung).

Bepflanzung der Baugrundstücke

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche (vorzugsweise im Bereich der Grundstücksgrenzen) sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche ist 1 Laubbaum II. Größenordnung und mindestens 60 Sträucher zu setzen. Im Bereich der nach § 9 (1) 25a als Baugebietsbegrünung festgesetzten Flächen sind neben den festgesetzten Strauchpflanzungen, Laubbäume I.

Textfestsetzungen

Flächen und Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Ziff. 14 und

7.1 Muldenversickerung

Das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken, soweit möglich und vertretbar in entsprechend zu dimensionierenden Mulden zu versickern.

.7.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Gebäudezuwege, Zufahrten, Hoffflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster. Schotterrasen, Pflaster mit ausreichender Fugenbreite, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

1.8 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von bis zu 2.0 m (gemessen ab Straßenbegrezungslinie) zu dulden. Zur Herstellung der öffentliche Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sowie Stützmauern sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderliche Breite zu dulden.

Hinweise

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Dachablaufwasser soll in geeigneten Speicherbehältern gesammelt und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. oilettenspülung verwendet werden. Je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche sollte 4 - 5 m³ Speichervolumen vorgehalter

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu

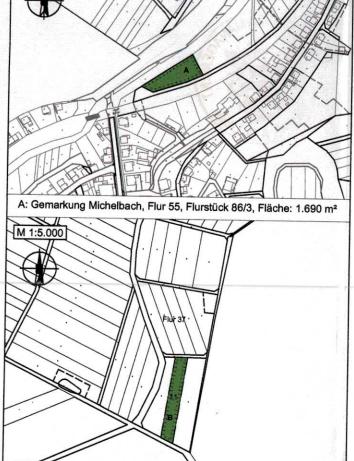
Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.

Zu erhaltende Bäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen sind in jeder Phase der Baudurchführung durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichem

Bei der Gewinnung von Erdwärme darf die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend sein oder muss der Wassergefährdungsklasse 1 entsprechen. Die Bohrung ist im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abzudichten.

Treten bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage, sind diese gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Wiesbaden, zu melden.

Ausgleichsflächen - Sonstiger Geltungsbereich mit Festsetzungen (§§ 1a (3) und 9 (1a) BauGB)



B: Gemarkung Michelbach, Flur 37, Flurstück 11, Fläche: 1.845 m²

Bestand Fläche B: Ackerfläche

Bestand Fläche A: Intensivgrünland

Zielbiotope:

Fläche A: Entwicklung von räumlich und qualititv festgelegten Biotopen gem. der öffentlichrechtlichen Vereinbarung bezüglich Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet "Krautfeld" der Gemeinde Aarbergen in der Gemarkung Michelbach (August 1990)

Fläche B: Die intensiv genutzten Ackerflächen sind mittels Einsaat einer geeigneten Saatgutmischung (RSM 7.1.2 o.glw.) in eine artenreiche Extensivwiese

max. zweischürige, jährliche Mahd bzw

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 und 20 BauGB, Fläche zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB Die im sonstigen Geltungsbereich festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden dem Eingriff / Eingriffsträger gem. dem für ihn ermittelten Ausgleichsbedarf zugeordnet.

Die Teilfläche A kompensiert die gem. öffentlich-rechtlichen Vertrag vom August 1990 festgelegte und beanspruchte Ausgleichsfläche. Die Teilfläche B kompensiert den Eingriff durch Versiegelung.

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerke Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen, des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO 90). Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Baulandumlegung / Grenzregelung werden keine Begenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Goney Unterschrift

Verfahren ver Bebauungsplan - Vorentwurf wurde am 06.07.2006 von der Semeindevertretung gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzertige Beteiligung der Bürger

§ 3 (1) BauGB erfolgte vom 21.08.2006 bis 04.09.2006



Die Gemeindevertretung hat am 26.04.2007 den Bebauungsplan gemäß § 5 der Gemeindeordnung Hessen vom 07.03.2005 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.



Aarbergen, den 05.06.2007

Der Gemeindevorstand

der Gemeinde

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 19.05.2007 gemäß § 10 (3) BauGB orsüblich bekanntgemacht 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.

7. Inkraftreten

der Gemeinde 65326 Aarbergen

ie Gemeindevertretung hat am 06.07.2006 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes schlossen. Der Beschluss wurde am 09.08.2006 öffentlich pekannt gemacht.

Aarbergen , den 05.06.2007



4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher

hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.12.2006 bis 27.01.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.11.2006 mit dem Hinweis ortsüblich bekann! gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belang gemäß §4 (2) Bau GB wurde gleichzeitig

Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens was, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeindevertretung übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvor-schriften eingehalten wurden.

Aarbergen, den 05.06.2007

Bürgermelsterolichter der Germeinde 65326 Aarberge

Planungsträger

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 (BGBI I 1960 S.

341); Änderungen aufgrund EinigVtr vgl. § 246a;

Neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 (BGBI, I 2004 S.

2414); zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005

(BauNVO) vom 26.06.1962 (BGBI I 1962 S. 429);

Hessische Bauordnung (HBO) 1 vom 18. Juni 2002

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005

28.11.2005 (GVBI. I 2005 S. 662), in der derzeit

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

derzeit geltenden Fassung.

geltenden Fassung.

geltenden Fassung.

(BGBI I 2005 S. 1818), in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Änderungen aufgrund EinigVtr vgl. § 26a; Neugefasst

durch Bek. V. 23.01.1990 (BGBI I 1990 S. 133); geändert

durch Art. 3 G v. 22.04.1993 (BGBI. I 2003 S. 466), in der

(GVBI. I 2002 S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom

(GVBI. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom

31.01.2005 (GVBI. I 2005 S. 54), in der derzeit geltenden

(Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 25.03.2002

(BGBI I 2002, S. 1993), zuletzt geändert durch Art. 40 G

v. 21.06.2005 (BGBI I 2005, S. 1818), in der derzeit

Gemeinde Aarbergen Rathausstraße 1

Am Rupertsberg 16

Projekt Änderung des Bebauungsplanes "Krautfeld" Gemeinde Aarbergen - Ortsteil Michelbach

Bekanntmachung

65326 AARBERGEN NTRAGSTELLER STOTE

Bearb. SCO BST pateiname ze20070612_krautfeld_Bekanntmachung_50914_kat.dwg

Umsetzung der EWGRL 337/85 (CELEX Nr. 385L0337) Neugefasst durch Bek. v. 25.06.2005 (BGBI I 2005, S. 1757,2797); geändert durch Art. 2 G v. 24.06.2005 (BGBI I 2005, S. 1794); geändert durch Art. 4 G v. 15.07.2006 (BGBI I 2006, S. 1619 - Nr. 34), in der derzeit geltenden 8. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und

6. Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassund

. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom

769), in der derzeit geltenden Fassung.

v. 12.02.1990 I 205 Art. 14 Abs. 2 u. 3;

der Bekanntmachung vom 16.04.1996 (GVBI. I 1996 S.

145), zuletzt geändert am 29.11.2005 (GVBI, I 2005 S.

12.02.1990 (BGBI I 1990, S. 205); Zur Anwendung vgl. G

die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBI I 1991, S. 58), in der derzeit geltenden 9. Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung vom 08.06.2003 (GVBI. I 2003 S. 166), zuletzt geändert durch

das dritte Gesetz zur Änderung des Hessischen Straßengesetzes vom 13.12.2002 (GVBI. I 2002 S. 738), in der derzeit geltenden Fassung.

Diese Unterlage und ihr Inhalt sind unser geistiges Eigentum. Sie darf nicht ohne unsere schriftliche Genehmigung vervielfältigt, unbefugten Dritten zur Einsicht überlassen oder sonstwie mitgeteilt werden oder zu anderen Zwecken, als sie dem Empfänger anvertraut ist, benutzt werden. Sie ist auf Verlangen zurückzugeben.

Rechtsgrundlagen



65326 Aarbergen

tel: 06721 902-0 fax: 06721 902-20 bingen@cdm-ag.de

Planänderung Bebauungsplan "Krautfeld"

DATUM 1 8. JAN 2007 1410612007 CDM Consult GmbH DER GEMEINDEVORSTAND Am Ruperts berg 16, D-55411 Bingen tel: 06/21 902-0, fax: 06721 902-20 der Gemeinde ENTWURFSVERFASSER

50914 12.06.2007 12.06.2007 1:500