Zeichenerklärung

Bestand

- Bauliche Anlagen
- z.B.: *116* Flurstücksnummer
- z.B.: *Fl.5* Flurnummer
- Flurstücksgrenze

Festsetzungen

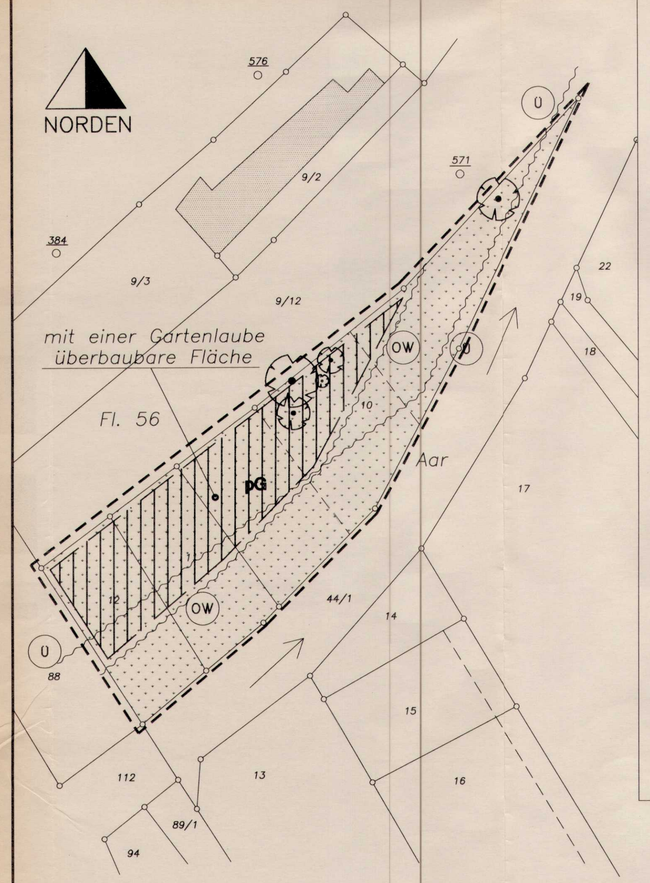
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
- pG private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
- Baugrenze [§ 23 (1) 15 BauGB]
- Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25b BauGB]
- Erhaltung vorhandener Sträucher [§ 9 (1) 25b BauGB]

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

- OW Uferschutzstreifen gemäß § 68 HWG
- Ü rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet

Hinweis:

- Parzellierungsvorschlag für 5 Gärten



Geltungsbereichfläche= 1880 m²

BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Aarbergen

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Ortsteil Michelbach

Für das Gebiet "Gartenanlage am Bahnhof"

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

1.0 Grünflächen

Gemäß § 9 (1) 15 BauGB werden die Gärten als private Grünfläche, Eigentümergärten, mit Zweckbestimmung "Freizeitgärten" festgesetzt.

2.0 Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Gartenlauben

Zulässig ist pro Gartengrundstück mit einer Mindesgröße von 250 m² eine Gartenlaube innerhalb der Baugrenze. Der umbaute Raum darf maximal betragen:

30 m³

Terrassen und überdachte Terrassen sind dabei anzurechnen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.

Kleingewächshäuser sind auf die maximale zulässige Gartenlaubengröße anzurechen.

Die Gartenlauben sind nicht mit Einrichtungen zu versehen, welche einem dauernden Aufenthalt dienen. Nicht zulässig sind entsprechend insbesondere Feuerstätten und stationäre Toilettenanlagen mit Gruben.

Das Abstellen von Wohn- und Bauwagen sowie Containern ist unzulässig.

3.0 Dachflächenentwässerung

Gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird festgesetzt:

Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Diese Behältnisse sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsmulde anzuschließen ist.

4.0 Einfriedungen

Gemäß § 87 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB un § 9 (1) 25 BauGB sowie § 9 (1) 20 BauGB sind Einfriedungen nur als Knotengitter-, als ortstypische Holzstaketen- oder als Maschendrahtzaun zulässig. Ihre Höhe darf 1,80 m nicht überschreiten.

Zaunsockel sind unzulässig. Lebendeinfriedungen und Abpflanzungen sind möglich, wobei folgende Arten zu verwenden sind:

Acer campestre	–	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Crataegus spec	–	Weißdorn
Ligustrum vulgare	–	Liguster
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Quercus petraea	–	Traubenkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Taxus baccata	–	Eibe

Neben diesen für Schnitthecken und Formhecken geeigneten Arten können auch Strauchhecken anderer Arten der Artenliste für heimische Gehölze verwendet werden.

5.0 Wege/Stellplätze

5.1 Gartenwege

Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB:

Gartenwege sind max. in einer Breite von 1 m zulässig, wobei wasserdurchlässige Befestigungen zu wählen sind. Graswege sind zu bevorzugen.

5.2 Stellplätze

Festsetzungen gem. 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB:

Die Errichtung von versiegelten Stellplätzen auf der privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

6.0 Pflanzerhaltung und sonstige Pflanzgebote

Festsetzungen nach § 9 (1) 25a und b BauGB für die private Grünfläche a) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und b) mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB.

1. Alle heimischen Laub und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
2. Die Neupflanzungen nicht heimischer Nadelgehölze (z.B. Thuja, Säulenzypresse u.ä. ist unzulässig.
3. Pro Garten ist mindestens ein Obstbaumhochstamm oder ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits vorhandene Bäume werden hierauf angerechnet.
4. Das Anpflanzen heimischer Nadelgehölze und Laubziergehölze ist zulässsig. Ihre Anzahl darf jedoch höchstens ein Drittel des Bestandes an heimischen Laubgehölzen und Obstgehölzen betragen.
5. Mindestens zwei Außenwände der Gartenlauben sind zu begrünen.

7.0 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind. [§ 9 (6) BauGB]

1. Hessisches Wassergesetz

Die rechtlichen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes zur Sicherung des Wasserabflusses und Schutz der oberirdischen Gewässer (§ 68 – § 72 HWG) sind im Punkt 12.5 der Begründung widergegeben.

Hieraus ergeben sich für den 10 m breiten Uferbereich und Überschwemmungsgebiet nachfolgende Verbote:

1. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen
2. Das Aufbringen und Ablagern wassergefährdeter Stoffe auf den Boden
3. Die Umwandlung von Grün in Ackerland
4. Das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Umgestaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, die Verjüngung des Pflanzbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.

Hinweis:

Für organische Gartenabfälle ist eine Eigenkompostierung vorzusehen. Der Kompost ist soweit ausreichend statt Mineraldünger zu verwenden.

Rechtsgrundlagen dieses Planes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Artikel 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466) zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23. November 1994.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. II 361 – 97 S. 655).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBi. I S. 833).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 01. April 1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 21. Dezember 1994.
6. Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775).
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz–BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G. v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
8. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 270).
9. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18. Januar 1977 (GVBl. I S. 102).

Verfahrensschritte Bebauungspläne, Gartengebiete Aarbergen	Datum
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	10.12.1992
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellunsbeschlusses [§2(1)BauGB]	30.12.1992
2. a) Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiltigung [§ 3(1) BauGB]	23.01.1996
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	31.01.1996
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	08.07.1996 08.08.1996
4. Beschluß über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	10.10.1996
a) Ortsübliche Bekanntgabe des Auslegungsbeschlusses, einschl. Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	17.10.1996
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	22.10.1996
c) Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	28.10.1996 bis 28.11.1996
d) Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen [§3(2) BauGB]	18.12.1996
5. Satzungsbeschluß [§ 10 BauGB]	18.12.1996
6. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Bedenken und Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	22.10.1996 13.06.1997
7. Durchführung des Anzeigenverfahrens bei der höheren Verwaltungsbehörde [§ 11 BauGB] Prüfvermerk:	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 12 BauGB]	

Katasteramt

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen: Bad Schwalbach 05.

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises Katasteramt Im Auftrag

DER LANDRAT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES

Gemeinde: DER GEMEINDEVORSTAND der Gemeinde 65326 AARBERGEN

Schrader Bürgermeister

Planung: Diplom – Ingenieure Konrad · Beck · Behrendt · Köhler Architektur Städtebau Bauingenieurwesen Limburger Str. 12a Tel. 0 61 28 / 7 10 18 65232 Taunusstein / Neuhof

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 7.12.92
Az.: IV/34-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Diplom–Ingenieure KONRAD · BECK · BEHRENDT · KÖHLER
ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
BAUINGENIEURWESEN
LANDSCHAFTSPLANUNG

Limburger Straße 12 a · 65232 Taunusstein · Tel.: 06128/71018 · Fax. 06128/72376

Planungsträger: Gemeinde Aarbergen	Projekt: Bebauungsplan "Gartenanlage am Bahnhof" Ortsteil Michelbach lfd. Nr.: 14
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Maßstab: 1 : 500 Plan Nr.: 1
Planungsstand: Rechtskräftiger Bebauungsplan	Zeichner: A. Nau Datum: Juni 1997
Gemeinde: DER GEMEINDEVORSTAND der Gemeinde 65326 AARBERGEN Schrader Bürgermeister	Planung: Diplom – Ingenieure Konrad · Beck · Behrendt · Köhler Architektur Städtebau Bauingenieurwesen Limburger Str. 12a Tel. 0 61 28 / 7 10 18 65232 Taunusstein / Neuhof