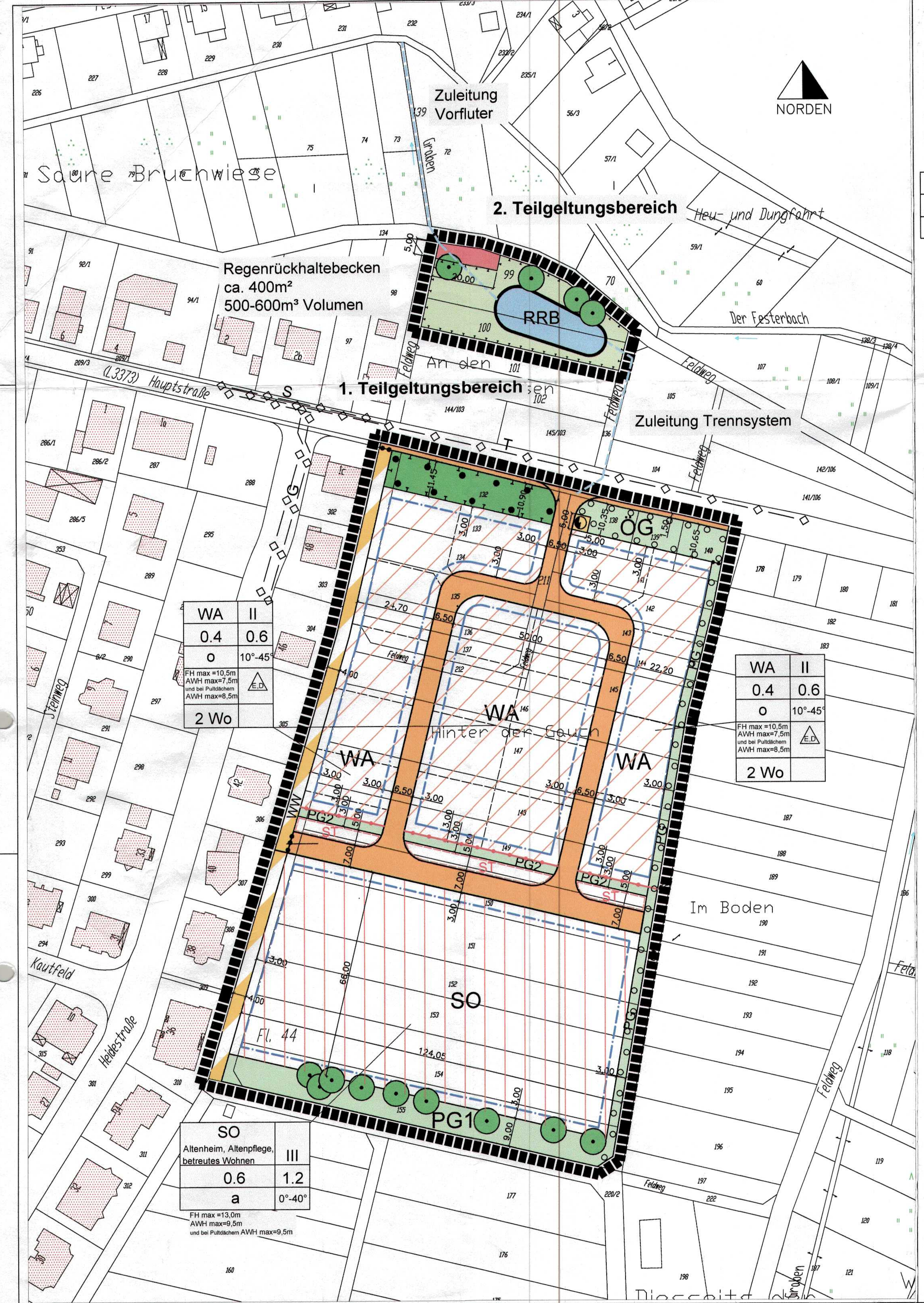


Legende

Bestand

- z.B.: *Fl. 44* — Flurnummer
- z.B.: *150* — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlage

Hinweis

- Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
- Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zw. WA und SO

SO	III	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,6	1,2	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
a	0°- 40°	abweichende Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung

- FH max =13,0 m — Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]
- AWH max=9,5 m — Höchstgrenze der Außenwandhöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]
- E,D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§9 (1) 2 BauNVO] i.V.m. § 22 BauNVO]
- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO]
- SO — Sonstiges Sondergebiet (SO) [§ 11 BauNVO] Zweckbestimmung: Altenheim, Altenpflege, betreutes Wohnen
- Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]
- WW — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB hier: Wirtschaftsweg]
- ST — Fläche für Stellplätze [§ 9 (1) 4 BauGB]
- Fläche für Versorgungsanlagen [§ 9 (1) 12 BauGB] hier: Transformatorenstation
- Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
- ÖG — hier: öffentliche Grünfläche
- PG — hier: private Grünfläche
- Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 b BauGB]
- Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25 b BauGB]
- RRB — Fläche für die Wasserwirtschaft [§ 9 (1) 16 BauGB] hier: Regenrückhaltebecken

Nachrichtliche Übernahme

- T — unterirdische Leitung der Telekom
- S — unterirdische Leitung der Syna Strom
- G — unterirdische Leitung der Syna Gas
- Holzlagerplatz

Flächendisposition 1. Teilgeltungsbereich (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 24.750 m²	
Baufläche WA	= 9.785 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,4		= 3.914 m²
Freifläche		= 5.871 m²
davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. 1.957 m² davon Freifläche min. 3.914 m² Baugrundstücke 19		
Baufläche SO	= 7.820 m²	
bebaubar gem. GRZ 0.6		= 4.692 m²
Freifläche		= 3.128 m²
davon Zufahrten, Stellplätze etc. 1.564 m² davon Freifläche min. 1.564 m²		
Verkehrsfläche	= 4.055 m²	
Straße Planung L 3373 (Gehweg)		= .150 m²
Wirtschaftsweg Bestand		= .825 m²
Straße Planung		= 2.615 m²
Stellplätze		= .465 m²
Grünfläche	= 2.460 m²	
öffentliche Grünfläche		= .475 m²
private Grünfläche		= 1.985 m²
Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (i. V. m. Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)		= .605 m²
Fläche für Versorgung		= 25 m²

Flächendisposition 2. Teilgeltungsbereich (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 1.530 m²	
Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		= .990 m²
Fläche für die Wasserwirtschaft Regenrückhaltebecken		= .430 m²
Holzlagerplatz		= .110 m²

Bebauungsplan der Gemeinde Aarbergen

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Ortsteil Michelbach

für den Bereich "**Krautfeld II**"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO § 19 Grund-flächen-zahl GRZ	Geschoß-flächen-zahl GFZ	§ 20 Zahl der Vollge-schosse Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	Nutzungseinschränkungen zulässige Nutzungen
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1999					
WA Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO"	0,4	0,6	II	o offene Bauweise	Die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: – Betriebe des Beherbergungsgewerbes – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – Gartenbaubetriebe – Tankstellen – Anlagen für Verwaltungen sind insgesamt ausgeschlossen. Nach § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO sind – Bauschlossereien, – KFZ-Reparaturwerkstätten, – Maschinenbauwerkstätten, – Schreinereien, – Zimmereien, – Lackierereien, – Drehereien – Stanzereien – Steinmetzbetriebe im Wohngebiet ausgeschlossen.
SO Sonstiges Sondergebiet SO Zweckbestimmung: Altenheim, Altenpflege, betreutes Wohnen § 11 BauNVO	0,6	1,2	III	a abweich-ende Bauweise Gebäude über 50 m Länge sind zulässig	zulässig sind gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO die festgesetzten Nutzungen als besonderer Nutzungszweck der Flächen: – Seniorengerechtes / Betreutes Wohnen, – Alten- und Pflegeheim, – Kurzzeit- und Tagespflege, – Anlagen für Dienstleistungen zu sozialen und gesundheitlichen Zwecken, – Anlagen die sozialen Zwecken dienen, Gastronomie. Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

2. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen im WA:

- maximal zulässige Firsthöhe FHmax = 10,50m
- maximal zulässige Außenwandhöhe AWHmax = 7,50m
- maximal zulässige Außenwandhöhe bei Pultdächern AWHmax = 8,50m

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen im SO:

- maximal zulässige Firsthöhe FHmax = 13,00 m
- maximal zulässige Außenwandhöhe bzw. Gesamthöhe bei Flachdächern AWHmax = 9,50 m
- maximal zulässige Außenwandhöhe bei Pultdächern AWHmax = 9,50 m

Definition und Ermittlung von Außenwand- und Firsthöhen

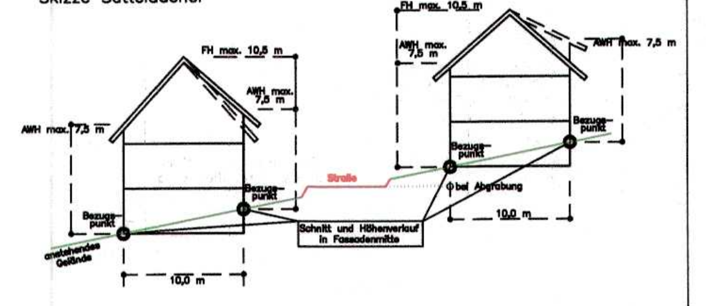
Als maximal zulässige Außenwandhöhe AWH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Als maximal zulässige Firsthöhe FH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hier- bei unberücksichtigt.
Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist der Schnittpunkt der, der Erschließungsstraße zugewandten Außenwand des Gebäudes – in der Mitte der Fassade – mit dem natürlichen Gelände.

Höhenbezugspunkt für die maximale Außenwandhöhe ist der Schnittpunkt der, der Erschließungsstraße zugewandten Außenwand des Gebäudes – in der Mitte der Fassade – mit dem natürlichen Gelände.

Talseitige Abgrabungen können zugelassen werden. In diesem Fall ist der oben definierte Höhenbezugspunkt am geplanten Gelände zu bemessen (geplantes Gelände = natürliches Gelände – Abgrabung).

Skizze Satteldächer



3. Größe der Baugrundstücke und Beschränkung der Wohnungszahl gem. § 9 (1) Nr. 3 und Nr. 6 BauGB

allgemeines Wohngebiet:
Es sind nur Einzel- und bei zwei eigenständigen Grundstücken auch Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO]. Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindestwerte nicht unterschreiten:

Einzelhäuser: mind. 400 m²
Doppelhäuser: mind. 300 m²

Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaubaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich.
Es dürfen pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen errichtet werden.

Sondergebiet:
Es sind keine Festsetzungen getroffen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gem. § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen die im Plan festgesetzten Baugrenzen in geringem Maße überschreiten, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

5. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Einfriedungen, Stellplätze sowie selbstständige Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Alle weiteren Nebenanlagen gem. § 14 (1) und § 23 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gem. § 14 (2) sind insgesamt zulässig.

6. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB für das allgemeine Wohngebiet

6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche [§ 9 (1) 20 BauGB]

Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig in die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind, sofern andere Erfordernisse, Bestimmungen und Vorschriften dem nicht entgegenstehen, teilversiegelnde Deck– und Tragschichten zu verwenden.

6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen [§ 9 (1) 25 a BauGB]

Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

6.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und zur Erhaltung [§ 9 (1) 25 a+b BauGB]

a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mind. ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist mind. ein Baum im Vorgartenbereich, zur Straße hin anzupflanzen. Die Pflege der Gehölze ist im Winterhalbjahr durchzuführen. Die nicht überbaubare Fläche im Vorgartenbereich sind mind. zu 60% gärtnerisch zu gestalten. Als Vorgarten zählt die Fläche zwischen Haus und Erschließungsstraße. Es sind Pflanzen aus der aufgeführten Pflanzenliste zu wählen.

b) Zur Ortsrandeingrünung sind öffentliche Grünflächen (ÖG) und Private Grünflächen (PG) mit Anpflanzungs– bzw. Erhaltungsgebot festgesetzt. Hier ist je lfd. 10 m Länge ein großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und mind. pro 3 m² ein Strauch zu pflanzen.

c) Die Anpflanzung von autochthonen Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Empfehlung). Diese ist als Anhang der Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

d) Alle Grün– und Freiflächen sind vor Beeinträchtigungen wie Verdichtungen, Befestigungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, mech. Flächen– und Pflanzenschädigungen usw. freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen zu schützen

7. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB für das Sondergebiet

7.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche [§ 9 (1) 20 BauGB]

Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig in die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind, sofern andere Erfordernisse, Bestimmungen und Vorschriften dem nicht entgegenstehen, teilversiegelnde Deck– und Tragschichten zu verwenden.

7.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen [§ 9 (1) 25 a BauGB]

Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

7.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und zur Erhaltung [§ 9 (1) 25 a+b BauGB]

a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist mind. ein Baum im Vorgartenbereich, zur Straße hin anzupflanzen. Die nicht überbaubare Fläche im Vorgartenbereich ist mindestens zu 60 % gärtnerisch zu gestalten. Die Pflege der Gehölze ist im Winterhalbjahr durchzuführen. Es sind autochthone Pflanzen aus der aufgeführten Pflanzenliste zu wählen.

b) Zur Ortsrandeingrünung ist eine Private Grünfläche (PG 1) mit Anpflanzungsgebot festgesetzt. Hier ist je lfd. 10 m Länge ein großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und mind. pro 5 m² ein Strauch zu pflanzen. Vorhandene Laub– oder Obstbäume sind anzurechnen.

c) Zur Durchgrünung ist eine Private Grünfläche (PG2) mit Anpflanzungsgebot festgesetzt. Hier ist je lfd. 10 m Länge ein großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und mind. pro 3 m² ein Strauch zu pflanzen

d) Die Anpflanzung von autochthonen Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Empfehlung). Diese ist als Anhang der Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

e) Alle Grün– und Freiflächen sind vor Beeinträchtigungen wie Verdichtungen, Befestigungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, mech. Flächen– und Pflanzenschädigungen usw. freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen zu schützen

8. Solarenergieanlagen [§ 9 (1) 23 BauGB]

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und werden ausdrücklich empfohlen.

9. Regenrückhaltebecken [§ 9 (1) 16 BauGB]

In der als „Fläche für die Wasserwirtschaft, hier RRB" gekennzeichneten Fläche ist ein Retentionsbecken als offenes (eingetieftes) Erdbecken anzulegen, mit Oberboden anzudecken und mit einer standortgerechten, autochthonen Grünlandsaatmischung für Flächen mit konstantem Wassereintrag dauerhaft einzugrünen. Aussaatmenge: 5g/m². Die Fläche ist mind. 2x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig. Das Saatgut soll u.a. folgende Grasarten enthalten: Weißes Straußgras, Rohrglanzgras, Riesensegge, Rasenschmiele, Rohrschwingel, Wasserschwaden, Sumpfrispe.
Im Bereich der Fläche für die Wasserwirtschaft sind insgesamt 15 Stck. standortgerechte mittlere und hohe Sträucher oder Gehölze 1. und 2. Ordnung in Gruppen zu 3–5 Stück zu pflanzen. Qualität: 2xv, oB, 100 cm – 150 cm. Bestehende Laubbäume sind laut Planzeichnung zu erhalten

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensation für Eingriffe

Maßnahmen zur Umwandlung und Entwicklung von Grünland zur extensiven Frischwiese:

1. Übersaat mit einer autochthonen Gras–Kräutermischung für frische Lagen (Aussaatzeit April – September), Aussaatmenge: 2g/m².
2. maximal 2–malige Mahd, nicht vor dem 10. Juni und nicht vor dem 25. August. Grundsätzlich ist ein Reinigungsschnitt im Herbst erforderlich um die Artenvielfalt zu erhalten.
3. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.
4. Beweidung ist nicht zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauform

1.1 Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:
Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach; sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Dachneigung von
WA: 10° – 45° SO: 0° – 40°

Andere Dachformen wie Flachdächer sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden zulässig (Beispiel: Garagen, Anbauten), wobei die Grundflächen dieser Gebäudeteile 10 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf. Flachdächer können begrünt werden. Nicht zulässig sind Tonnendächer.

1.2 Dachaufbauten sind zulässig. Der seitliche Abstand der Aufbauten muss mindestens 1,50 m vom Ortgang betragen.

1.3 Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien in den Farben Schwarz, Schiefergrau, Braun, Terracotta und Rot zu verwenden.

1.4 Glänzende und reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten.
Parabolantennen sind farblich dem Dachdeckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen. Pro Wohnung ist max. eine Parabolantenne zulässig.

1.5 Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe ist auf 0,5 m² (Höhe x Breite) begrenzt.

Die Vorgartenbereiche sind, sofern sie nicht für notwendige Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen. Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind als Gärten und Grünflächen anzulegen.

Einfriedungen in Form von Zäunen sind im Vorgartenbereich bis zu einer max. Höhe von 1,25 m einschl. Sockel zulässig.

3. Sonstige Einrichtungen

Es wird laut Planzeichnung ein Lagerplatz für Brennholzlagerung festgesetzt mit einer max. Stapelhöhe von 2,00 m

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG (zu § 56 WHG)

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren, soll gem. HWG von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches ist das auf den Dachflächen des „Allgemeinen Wohngebietes" anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1 m² projizierte Dachfläche sind 30 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 3,0 m³ vorzusehen.

Werden Brauchwassernutzungssysteme errichtet, so sind diese gemäß der DIN 1986 herzustellen. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gemäß DIN 2001 nicht statthaft.

Der Regenwasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei der Gestaltung ist die DIN 1986 zu berücksichtigen. Bei Erd– und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild kein Trinkwasser zu kennzeichnen. Alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).

Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 WHG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. **Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder den Unteren Denkmalschutzbehörden zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. **Verlegung von Leitungen**
Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver– und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW–Regelwerk zu beachten.

3. **Abfallwirtschaft**
Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit als möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen.

4. **Stellplätze**
Die Errichtung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken hat gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Aarbergen vom 20.03.2003 zu erfolgen: Hiernach gilt:

Verkehrsquelle:	Zahl der Stellplätze (Pkw)
Wohngebäude bis zu 2 Wohnungen	1 Stellplatz je Wohnung
Senioren und Behindertenwohnheime	0,5 (min. aber 3) Stellplätze je Wohnung

5. **Anfallender Erdaushub**
Der anfallende Erdaushub soll gem. § 6 KrW–/AbfG nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.
Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9–12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

6. **Nutzung von Erdwärme**
Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren notwendig (Zuständigkeit: Untere Wasserbehörde). Bei einer Erdwärmesondenanlage bis 30 kW Heizleistung ist ein Abstand von 5 m zu allen Nachbargrundstücken einzuhalten, damit der Wärmeentzug ausschließlich innerhalb des eigenen Grundstücks erfolgt.

7. **Straßenbeleuchtung**
Es wird empfohlen, geschlossene, gerichtete Leuchten vom Typ HSE/T (Natriumdampfhochdrucklampen) mit einer möglichst niedrigen Lichtpunkthöhe zu verwenden. Dies wirkt sich weniger störend auf nachtaktive Insekten aus und senkt den Energiebedarf.

8. **Bauweise**
Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen.

9. **Retentionszisternen**
Falls die Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf eine Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser gemäß DIN hingewiesen.

10. **Entwässerung**
Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

E. Aufhebung von Inhalten rechtskräftiger Bebauungspläne

Folgende Festsetzungen bezüglich der Kompensationsmaßnahmen werden aufgehoben:
Bebauungsplan „Krautfeld I":
betroffen: Flur 44 Flurstücke 132, 133, 134 und 135
Maßnahme: Neuanlage von Gehölz auf Ackerfläche auf ca. 1.425 m² Fläche.

F. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB für die möglichen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung, bzw. für die Inanspruchnahme von bereits rechtskräftigen Ausgleichsflächen nachfolgende Zuordnung getroffen:

Es werden Wertpunkte aus der Maßnahme „Umwandlung einer Fehlbestockung von Fichte in Bach–Auewald (Laubwald) im Verlauf des Schaltenbaches (Wald–Abt.: 307 B4)" in der Gemarkung Michelbach / Hausen über Aar, Flur 32 Nr. 8/1 tlw. und 63/2 tlw. und Flur 1 Nr. 5 tlw., 6/1 tlw. und 7/1 tlw.
Hier: 90.000 Biotopwertpunkte, zugeordnet.

1. Alle Nadelhölzer sind zu beseitigen, vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten.
2. Vorhandenes liegendes Totholz kann in der Fläche verbleiben. Bei der Räumung anfallendes Kronenschwachholz ist im Wesentlichen aus der Fläche zu entfernen. Es kann am Rand der begrenzenden Wege in Mietenform abgelegt werden, soweit es nicht anderweitig verwertet wird.
3. In weiterem Verband (+/– 4x6 m) sind initial überwiegend Eschen und Bergahorn, aber auch Hainbuche und Vogelkirsche anzupflanzen. Nicht anwachsende, abgestorbene oder erheblich verbissene Gehölze sind zu ersetzen. Erlen sollen derzeit wegen der Problematik des Erlensterbens nicht mit Baumschul–Pflanzgut gepflanzt werden. Die Pflanzung von, in der Umgebung gewonnener Jungerlen ist zulässig.
4. Auf der Maßnahmenfläche ist zukünftig aufkommender Nadelholz–Aufwuchs zu entfernen.
5. Wildfütterung oder Kirrungen dürfen nicht auf der Fläche betrieben werden.
6. Die Maßnahmenfläche darf, speziell in den Randbereichen, zukünftig nicht zur Stammholz–Zwischenlagerung genutzt werden um aufkommende Vegetation nicht zu beeinträchtigen.

Es werden Wertpunkte aus der Maßnahme „Umwandlung einer Fehlbestockung von Fichte in Bach–Auewald (Laubwald) im Verlauf des Seelbaches" in der Gemarkung Panrod, Flur 17 Nr. 2, 3 und 4/6 (mittlere Seelbach)
Hier: 127.500 Biotopwertpunkte, zugeordnet.

1. Es soll eine Entnahme der Nadelgehölze erfolgen, vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten.
2. Vereinzelt sollen Eschen und Erlen nach Maßgabe durch den Revierförster in den Bereich eingebracht werden. Die Pflanzung der Erlen soll durch, in der Umgebung gewonnener Jungerlen erfolgen. Nicht anwachsende, abgestorbene oder erheblich verbissene Gehölze sind zu ersetzen.
3. Aufkommende Fichtennaturverjüngung soll beseitigt werden.
4. Vorhandenes liegendes Totholz kann in der Fläche verbleiben. Bei der Räumung anfallendes Kronenschwachholz ist im Wesentlichen aus der Fläche zu entfernen. Es kann am Rand in Mietenform abgelegt werden, soweit es nicht anderweitig verwertet wird.
5. Wildfütterung oder Kirrungen dürfen nicht auf der Fläche betrieben werden.
6. Die Fläche darf zukünftig nicht als Stammholzzwischenlager genutzt werden.

Es werden Wertpunkte aus der Maßnahme „Umlegung von Flächenentlang der Aar, zur Sicherung der Uferrandstreifen im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens F 1941": 3.702 m² zugeordnet. Gemarkung Michelbach
Flur 56 Nr. 73 tlw., 74 tlw., 75 tlw.,
76 tlw., 77 tlw., 78 tlw.,
79 tlw., 80 tlw., 94 tlw.,
95 tlw., 96 tlw., 97 tlw.,
98 tlw., 99 tlw., 100 tlw.,
101 tlw., 102 tlw., 103 tlw.
Hier: 22.212 Biotopwertpunkte

Folgende Maßnahmen werden festgelegt:

1. maximal 2–malige Mahd, nicht vor dem 10. Juni und nicht vor dem 25. August. Grundsätzlich ist ein Reinigungsschnitt im Herbst erforderlich um die Artenvielfalt zu erhalten.
2. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.
3. Beweidung ist nicht zulässig.
4. Entfernung von Neophyten
5. Initialpflanzung von Erlen in Gruppen von 2–4 Pflanzen im Abstand von 20m bis 40m.

Vor Umsetzung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde zu den Kompensationsflächen 1 und 2 ein Pflegeplan mit der Maßnahmenbeschreibung und einer artenschutzrechtlichen Prüfung vorzulegen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), geändert durch Artikel 4 des Gesetzess vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBL. I S. 2542 m. W. v. 01. März 2010), geändert durch Art. 2 G. v. 06. Oktober 2011 (BGBl I S. 1986). zuletzt geändert durch Art. 5 G. v. 06. Februar 2012 (BGBl I S. 148, 181).

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1999 i. d. F. vom 24. Februar (BGBl. I S. 94 m. w. v. 01. März 2010).

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz 28. September 2005 (GVBL, Nr. 23, S. 662), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548),geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631, 632), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721), geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 429), geändert durch Gesetz vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 2005, geändert durch Art. 2 Änderung vom 15. November 2007 (GVBL. I S. 757) Verkündungsstand 20. Februar 2009, in Kraft ab 29. November 2007 (GVBL I S. 142, GVBL II S. 331–1), geändert am 24. März 2010 (GVBl I S. 119), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (BVBl. I S. 786).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), geändert am 19. November 2007 (GVBl. I S. 792), geändert 4. März 2010 (GVBl. I S. 85), zuletzt geändert am 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 Nr. 23 S. 548 ff.) in Kraft getreten 24.12.2010.

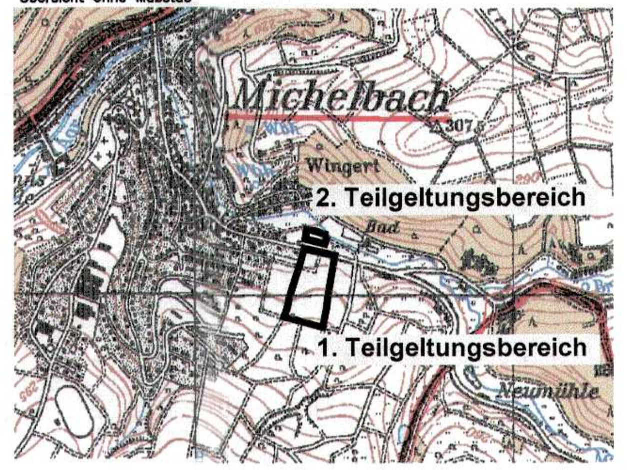
Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), geändert am 25. September 1990 (GVBl. 1 S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163), geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW–/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) in Kraft am 01.06.2012.

Übersicht ohne Maßstab



Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	09.10.2008
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	29.10.2010 27.10.2010
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	29.10.2010 27.10.2010
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	08.11.2010 bis 09.12.2010
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	08.11.2010 bis 09.12.2010
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	17.07.2012
4. a) Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	17.07.2012
b) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	01.10.2012
c) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	02.10.2012 04.10.2012
d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	09.10.2012 bis 09.11.2012
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	15.11.2012
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	21.11.2012
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	15.11.2012

Ausgefertigt

Der Gemeindevorstand der Gemeinde 65326 Aarbergen

Aarbergen, den 26.11.2012 [Unterschrift]
U. Scheliga
–Bürgermeister–

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 06. APR. 2013 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Aarbergen

Der Gemeindevorstand der Gemeinde 65326 Aarbergen

Aarbergen, den 07. APR. 2013 [Unterschrift]
U. Scheliga
–Bürgermeister–

SLE-CONSULT Dipl.-Ing. Egon Köhler Stadtplanung Landschaftsplanung Erschliessung Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400, Fax.: 06434-900403, E-Mail: mail@sle-consult.de	Planungsträger: Gemeinde Aarbergen Rathausstraße 65326 Aarbergen
Projektbezeichnung: Bebauungsplan für den Bereich **"Krautfeld II"** Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Michelbach	
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger: [Unterschrift] Scheliga Bürgermeister	Planung: [Unterschrift]
Maßstab: 1:1000 / Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: 19.11.2012
Bearbeitung: H.M.	Zeichner: M.W.

CAD-File: M:\Bauleitplanung\Aarbergen\Michelbach\Krautfeld II\Rechtsplan\B-Plandwg