

BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Aarbergen

INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

OT PANROD

Für das Gebiet "Limbacher Pfad"

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB

Art der beabsichtigten Nutzung	Masse der beabsichtigten Nutzung	Art der beabsichtigten Nutzung	Masse der beabsichtigten Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB		§ 9 (1) 2 BauGB	
z	0,4	z	0,8
GRZ	0,4	GRZ	0,8
GEZ	0,4	GEZ	0,8

Textliche Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 3 BauGB

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen die im Plan festgesetzten Baugrenzen in geringem Maße überschreiten, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)
Außer Einfriedlungen und Stellplätzen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 BauNVO in dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) sind insgesamt zulässig.

D. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1), Nr. 4) BauGB
1. Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Es wird festgesetzt, daß Flächenanteile an Anlagen i. S. des § 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB der Grundfläche im Sinn § 19, Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen sind. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (bunlich integriert) werden gemäß § 21 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschosfläche berücksichtigt.

E. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1), Nr. 2) BauGB
1. Die nicht überbaute Grundstücksfläche darf nicht mehr als 20 % versiegelt werden. Grundstückszufahrten und -wege dürfen nur in der für den betriebllichen Ablauf erforderlichen Breite und Länge befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

2. Die nicht versiegelbaren Freiflächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen und zu unterhalten.
3. Die Pflege der Gehölze ist in Winterhalbjahr durchzuführen.
4. Alle Grün- und Freiflächen sind vor Beeinträchtigungen, wie Verdichtungen, Befestigungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, mechanische Flächen- und Pflanzenschädigungen usw. freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
5. Regenwasserleitungen mit mind. 3 m Fassungsvermögen zur Sammlung von Brauchwasser müssen zur Reduzierung der Abflussschärfe auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar oder innerhalb der Gebäude errichtet und zur Nutzung des Brauchwassers mit einer Pumpe ausgestattet werden.
6. Auf Dächern mit 0 - 15° Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.
7. Die Außenwände der Gebäude sind zu begrünen, soweit hierdurch die Nutzung von Fenstern, Türen, Toren und Rampen nicht behindert wird. Pro 2 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zur Fassadenbegrünung vorzusehen.
8. Der durch Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist, soweit technisch möglich, auf den jeweiligen Grundstücken wieder einzubringen (§ 9 (1) 2) BauGB i. V. m. § 202 BauGB.

F. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Erhaltung auf Flächen nach § 9 (1), Nr. 2 a u. b BauGB festgesetzt

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

G. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1), Nr. 2) BauGB

Pflanzmaßnahmen:
1. Anlegen eines 10 m breiten Gehlsteifens mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, an den Rändern zum Baugebiet hin. Länge insgesamt rund 120 m.
Die Anpflanzung der Sträucher und Bäume muß nach Pflanzschemata mit Pflanzliste erfolgen.

Pflegemaßnahmen:
1. Die Pflanzung soll zum Schutz gegen Wildverbiss in den ersten fünf Jahren eingeschnitten werden. Danach ist der Zaun zu entfernen.
"Die randlichen Hecken sind nach 10 - 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Dies hat dann jährlich in Abschnitten von 11 m zu erfolgen, so daß nach 10 Jahren 130 m Heckenlänge bearbeitet wurden und im 11. Jahr wieder mit dem 1. Abschnitt begonnen wird. So sind ständig dicke Heckenbereiche vorhanden, die als Nistgelegenheit für Vögel und als Deckung dienen."
Bewirtschaftungsregelung generell darf auf den Flächen, die nach § 9 (1) 2) BauGB festgesetzt sind kein Dünger und Insektizide, Herbizide o. ä. eingebracht werden.

2. Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von etwa 10 m. Der Erziehungs- und Erhaltungsschnitt ist zu sichern.

Nach Ernten der letzten Frucht ist eine Kräuterviessensmischung einzusäen. Die Mähgut hat einschichtig zu erfolgen und zwar abschnittsweise im Juni bzw. im September. Das Mähgut ist abzufahren und zu kompostieren, der Einsatz von Düngern und Pestiziden ist untersagt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 87 HBO

A. Bauform

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:
Allgemeines Wohngebiet (WA): Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
Dachneigung : 25 - 40°

1.1 Die Oberkante des Erdgeschosßfußbodens darf maximal 0,4 m höher als das höchste anstehende derzeitige Geländeniveau innerhalb der Baugrenze liegen. Der als Aufschüttung wieder zu verwendende Baugrund, welcher die vorhandene unprofilierete Baugrube verläßt, darf dabei nicht berücksichtigt werden. Die Firsthöhe darf maximal 11,60 m betragen, bezogen auf das Straßenniveau vor der Mitte des betreffenden Grundstückes.
1.2 Andere Dachformen sind nur bei Gebäudeteilen zulässig (Beispiel: Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile nur 10 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf.

2. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 2/3 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,50 m vom Ortsgang betragen.
Als Bedachungsmaterial sind harte Materialien in gedeckten Farben und dauerhaft begrünte Dächer zulässig.

3. Belle un reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausbauten. Beim Einbau von Anlagen und zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Deckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.
4. Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen (z.B. Asbest) sind auszuschließen.
5. Putze und Anstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

B. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückeinfriedlungen

1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht zu anderen Zwecken als den mit den Nutzungen gemäß § 8 BauNVO verbundenen Zwecken genutzt werden.
2. Einfriedlungen bebauter Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsfläche und seitlich nur mit Zäunen, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden. Sockelmauern für Einfriedlungen sind nicht zulässig.
3. Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen, wobei der Anteil an immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf. Die nicht überbaubare Fläche im Vorgartenbereich ist mind. mit 60 % gärtnerisch zu gestalten. Als Vorgarten zählt die Fläche zwischen Haus und Erschließungsstraße. Es sind Pflanzen aus der aufgeführten Pflanzliste zu wählen.

C. 1. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl herzustellen. Es gilt die Stellplatzsatzung.
2. Garagen und überdachte Stellplätze, die eine gemeinsame Grundstücksgrenze haben oder als Mehrfachanlage errichtet werden, sind mit gleicher Dachform zu versehen. Die Firsthöhen sowie die unteren Dachschlüsse sind dabei höhengleich auszubilden. Die Eingrünung der Dächer ist möglich.
3. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit einer wasserundurchlässigen Deckschicht oder mit Belägen mit hohem Öffnungs- oder Fuganteil zu befestigen.

Hinweise:

Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

ARTENLISTE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, feucht = fe

a) GROSSE BÄUME (> 25 m)
Acer platanoides - Spitzahorn tro fr fe
Acer pseudoplatanus - Bergahorn fr
Fagus sylvatica - Buche fr
Fraxinus excelsior - Esche tro fr fe
Quercus petraea - Traubeneiche tro fr fe
Quercus robur - Stieleiche tro fr fe
Salix alba - Silberweide fr fe
Tilia cordata - Winterlinde fr fe

b) MITTLERE BÄUME (10-25 m)
Carpinus betulus - Hainbuche tro fr fe
Prunus avium - Vogelkirsche fr

c) KLEINE BÄUME (< 10 m)
Acer campestre - Feldahorn tro fr
Rhamnus frangula - Faulbaum tro fr fe

d) GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)
Corylus avellana - Hasel tro fr fe
Crataegus laevigata - Weißdorn tro fr
Crataegus monogyna - Zweigrifflig tro fr
Sambucus nigra - Holunder fr fe

e) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)
Cornus sanguinea - Hartriegel tro fr fe
Egonyonum europaeum - Pfaffenhütchen tro fr fe
Juniperus vulgaris - Föhre tro fr
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche fr
Prunus spinosa - Schwarzdorn tro fr
Rosa canina - Rose tro fr
Viburnum opulus - Wasserschneeball tro fr fe

f) BODENDECKER
Hedera helix - Efeu fr
Vinca minor - Kleines Immergrün fr

g) SCHLINGPFLANZEN
Clematis vitalba - Waldrebe fr
Hedera helix - Efeu fr

Pflanzschema

3	3	6	6	1	1	1	1	3	3
3	3	x	6	6	1	7	7	7	3
4	4	4	6	2	5	7	7	5	5
5	4	4	2	2	2	5	7	5	5
2	2	5	3	3	3	6	6	4	4
3	6	6	2	2	1	1	1	5	5
5	5	4	4	4	6	6	3	3	3
7	7	7	2	2	1	1	5	5	5
6	6	3	3	4	4	7	7	1	1
4	4	2	2	2	5	5	5	3	3

- Große Laubbäume, alternierend alle 10m
Stieleiche - Quercus robur
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior
- x Traubeneiche - Prunus padus

Sträucher:

- 1 Hasel - Corylus avellana
- 2 Salweide - Salix caprea
- 3 Weißdorn - Crataegus monogyna
- 4 Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- 5 Kornelkirsche - Cornus mas
- 6 Wasserschneeball - Viburnum opulus
- 7 Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

Zeichenerklärung

Bestand

Bauliche Anlage mit Hausnummer

Polygonpunkt

Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze

Flurgrenze

Hinweise

Parzellengrenze-Vorschlag

ungelegte Gräben

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Baugrenze (§ 23 (1) u. (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche (§ 9 (1) 2) BauGB

Baugebiet

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschosflächenzahl

Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Dachneigung

Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 1) BauGB

zu pflanzende Bäume (§ 9 (1) 2) BauGB

zu pflanzende Sträucher (§ 9 (1) 2) BauGB

vorhandene Bäume, zu erhalten (§ 9 (1) 2) BauGB

Bäume sind durch Bepflanzung ersetzt werden müssen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 2) u. (5) BauGB

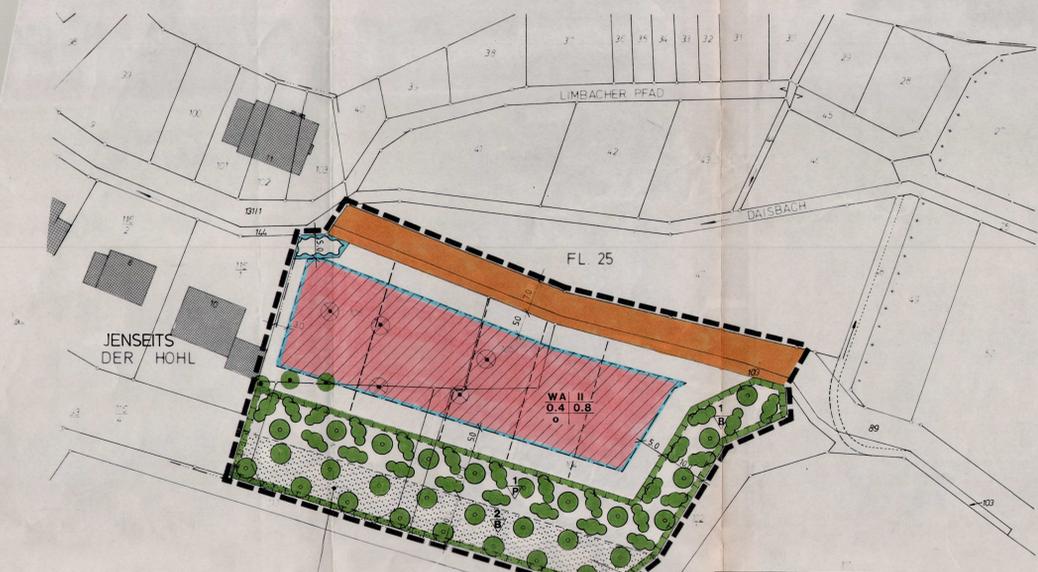
Umgebung von Flächen für den Hochwasserschutz im Sinne des § 70 HWi § 9 (1) 2) BauGB

Topographische Karte

Maßstab 1:25.000, Blatt 374, VII/4

Vervielfältigungsnummer 92-1-079

Plangebiet



Anteil der Ausgleichsmaßnahme für Straße 11,8 %
Anteil der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe 88,2 %

Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen. Nach Ernten der letzten Frucht ist eine Kräuterviessensmischung einzusäen.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich gem. § 8 a BNatSchG

Die Maßnahmen auf den Flächen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 2) BauGB) werden als Ausgleich den im Allgemeinen Wohngebiet und der öffentlichen Verkehrsfläche vorbereiteten Eingriffe zugeordnet.

Grundlage für die Verteilung auf die Eingriffsträger ist die zusätzlich versiegelbare Fläche.

a. Öffentliche Maßnahmen, Erschließungsstraße

Versiegelung Bestand	350 m ²
Versiegelung Planung	550 m ²
zusätzliche Versiegelung	200 m ² = 11,8 %

b. private Maßnahme (Bebauung)

Versiegelung Bestand	0 m ²
max. Versiegelung Planung	1.500 m ²
zusätzliche Versiegelung	1.500 m ² = 88,2 %

Anteil der Ausgleichsmaßnahme für Straße 11,8 %
Anteil der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe 88,2 %

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).
Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionsförderungs- und Wohnlandgesetz) vom 22.04.1993.

2. BauNVO (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

3. Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. II S. 655, 361 - 97).

4. Planzonenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).

5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 01. April 1981 (GVBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 1990.

6. Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. April 1990 (GVBl. I S. 86).

7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 859), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionsförderungs- und Wohnlandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Bad Schwalbach, den 18. Aug. 1994

Der Landrat
des Rheingau-Rheinlannes
Kotasteramt
Im Amtweg
12531 Bad Schwalbach

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.1990, der Beschluß wurde am 22.09.90 ortsüblich bekanntgemacht.

Aarbergen, den 17. Nov. 1994

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

Aarbergen, den 17. Nov. 1994

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.01.99; an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Aarbergen, den 17. Nov. 1994

PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 10.12.1992 die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

Aarbergen, den 17. Nov. 1994

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der beschlossene Entwurf ist gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen von 18.01.1993 bis 17.02.1993. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Aarbergen, den 17. Nov. 1994

PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 19.05.1994 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt § 3 a Abs. 2 BauGB).

Aarbergen, den 17. Nov. 1994

PLANBESCHLUSS
Dieser Plan wurde gem. § 10 BauGB am 19.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Aarbergen, den 17. Nov. 1994

ANZEIGEVERMERK
Dieser Plan und seine Begründung wurden gem. § 11 (3) BauGB dem Regierungspräsidenten Darmstadt am 1. Dez. 1994 angezeigt.

a) Das Anzeigeverfahren ist durch Fristablauf am 17.12.1994 beendet worden.
b) Das Anzeigeverfahren ist vor Fristablauf durch Nichtgeltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften am 9. März 1995 beendet worden.

Aarbergen, den 13. März 1995

BEKANNTMACHUNGSVERMERK
Nach Beendigung des Anzeigeverfahrens am 9. März 1995 wurde dieser Plan mit Begründung gem. § 12 BauGB am 24. März 1995 mit Angabe des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Aarbergen, den 27. Okt. 1995

Das Abregelverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verteilung von Bodenversiehlungen wird mit Ausnahme des REI- und des RE2-Teils nicht getätigt gemacht.
Verfügung vom 09.03.1995
AZ: IV/34-6400/94 - Pflanz-2
REGIERUNGSPRÄSIDIUM IM DARMSTADT
Im Amtweg

Aarbergen, den 13. März 1995

ARCHITEKTUR
STÄDTBAU
BAUINGENIEURWESEN
LANDSCHAFTSPLANUNG

Konrad Beck-Behrendt-Köhler

Regierungsstraße 1 • 6204 Taunusstein • Tel. 06249/904 u. 905 • Fax 06249/94239

Bebauungsplan der Gemeinde AARBERGEN

OT Panrod

Für das Gebiet "Limbacher Pfad"

Maßstab 1:500

Datum: November 1992

gegr. April 1994