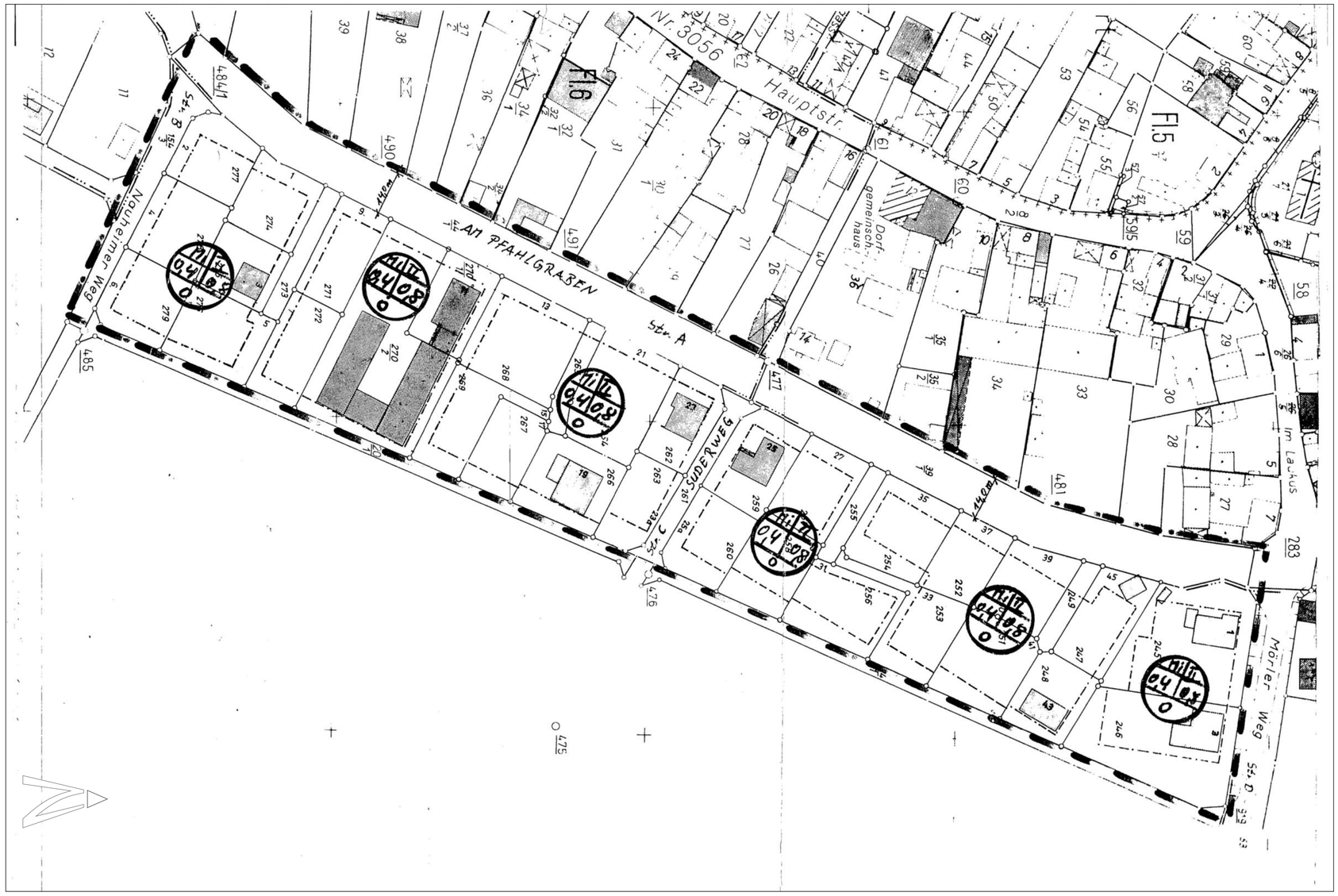

Zeichenerklärung:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze
Grundstücksgrenzen - vorhanden
Grundstücksgrenzen - vorgeschlagen

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Art der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
Art der Bauweise

Verkehrsflächen - mit = Straße "A"
Verkehrsflächen - ohne
Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

neu zu bildende Zufahrten mit angegebener Mindestbreite = B, C, D
Zu- und Ausfahrten nicht gestattet

Trafostation
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen u.. Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG (RP-Verfügung vom 07.05.1984)
Überbaubare Flächen

Textliche Festsetzungen gem. BBauG § 9:

1.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm.
2.) Die Gebäudehöhen ergeben sich aus der zulässigen Sockelhöhe, welche am Schnittpunkt der Gebäudekante mit der am tiefsten liegenden vorhandenen Geländeoberkante maximal 0,90 m betragen darf.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG in Verbindung mit § 118 HBO:

3.) Die zulässige Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Bauten = 22° bis 52°, bei Solaranlagen mindestens 35°.
4.) Bei zweigeschossigen Bauten 10° bis 35°.
5.) Mindestens 40 % der gesamten Grundstücksfläche sind als Dauergrünfläche mit eingelagerten Hausgärten anzulegen und zu pflegen. Die Grünflächen sind mit Hochstamm und Gehölzpflanzungen aufzulockern.
   a) Im Ortsrandgrünungsbereich sind folgende Strauchgruppen anzupflanzen:
      1.) Zaunbereich:
      Wilde Johannisbeere, Haselnuß, Rotdorn, Forsythie, Holunder, Jasmin etc
      Die Sträucher dürfen bis 1,0 m über den Zaunbereich hinauswachsen. An den Außenseiten eines jeden Grundstückes ist je ein Laubbaum 1. und 2. Ordnung in versetzter Reihe zu pflanzen. Pflanzabstand zwischen den Bäumen und Sträuchern sowie zwischen den Sträuchern selbst soll 1,50 m nicht überschreiten
      2.) Übergang zum Gartenbereich:
      Gruppen mit Johannisbeeren, Stachelbeeren, Himbeeren sowie mind. 1 Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und zu pflegen.
   In den vorstehenden Bereichen dürfen Kiefern, Tannen und sonstige Koniferen 15 % des Pflanzanteiles nicht überschreiten
   b) Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.
   c) Alle Gehölzpflanzungen müssen auf Dauer gepflegt, unterhalten und Ausfälle umgehend ersetzt werden.
6.) Die Länge der Garagen an der Nachbargrenze darf 6,50 m nicht überschreiten.
Die mittlere Höhe der an der Grenze stehenden Wand darf 2,50 m nicht überschreiten.
Dächer der an der Grenze errichteten Garagen dürfen nicht als Terrassen oder Balkone ausgebildet oder genutzt werden.
Ein Stauraum zwischen Garagentor und Straßengrenze ist mit mindestens 5,0 m einzuhalten.
7.) Grundstückseinfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen die Höhe von 1,10 m, gemessen von OK Gehsteig, nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke ist die dort angegebene Höhe einzuhalten.
8.) Die Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie den Zusammenhang des Straßen- oder Platzbildes nicht stören.
Seiteneinfriedigungen sollen, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken.
Wandausbildungen dürfen, sofern nachweislich erforderlich, eine Höhe von 0,80 m über GOK nicht übersteigen. (Ausgenommen erforderliche Stützmauern.)
9.) Die sich zwischen den geplanten Straßen und den Baugrundstücken ergebenden Höhendifferenzen sind durch Anlegen von Böschungen auf dem privaten Gelände bzw. durch Einfriedigungsmauern auszugleichen.

Hinweise:

10.) Leitungsrechte öffentlicher Versorgungsträger werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.
11.) Direkte Zufahrten von den Baugrundstücken auf die angrenzenden Feldwege sind nicht gestattet.
12.) Die Einfriedigungen der Baugrundstücke entlang der Feldwege sind mit mindestens 25 cm hohen Betonsockeln zu versehen um das Oberflächenwasser des darüberliegenden Hanggeländes abweisen zu können.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Schloß Biebrich/Ostflügel in Wiesbaden, oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises, Europaplatz in Friedberg zu melden . Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgestz)

Festsetzungen zur 2. Änderung

Für alle nicht geänderten Festsetzungen gilt das zur Zeit der Rechtswirksamkeit der Fassungen dieses Bebauungsplans geltende Baurecht:

Rechtswirksam seit: 5.7.1984
Wirksamkeit der 1. Änderung seit: 01.11.1993.

Die Festsetzungen im gestrichelten Kasten entfallen mit der 2. Änderung.

Mit der 2. Änderung wird festgesetzt:

Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen gem. § 1a (3) BauGB in Verbindung mit der Kompensationsverordnung (KV)

Für die mit den bauleitplanerischen Festsetzungen einhergehenden Beeinträchtigungen ist ein Gegenwert in Höhe von 12.000 Wertpunkten gemäß Kompensationsverordnung Hessen i.d.F. vom 1. September 2005 zu erbringen.

Beurkundung des Vollzugs

Die Abbuchung der Wertpunkte aus vorlaufenden Ersatzmaßnahmen der Gemeinde Ober-Mörlen durch die Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises ist erfolgt.

..... Datum ..... Stempel ..... Unterschrift

Genehmigungsvermerke

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 17.02.2014

Offenlegung

öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB vom 21.10.2014 bis zum 21.11.2014

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 23.05.2015

..... Datum ..... Stempel ..... Unterschrift

Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB am 31.07.2015

..... Datum ..... Stempel ..... Unterschrift

Gemeinde Ober-Mörlen

Bebauungsplan Nr. 22
Östlicher Beringweg

2. Änderung
Stand November 2014
Satzung
M 1: 1.000

Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung
Breiter Weg 133 * 35440 Linden
Tel.: 06403 / 7748544