



ZEICHENERKLÄRUNG:

- GRENZE DES KRAULICHEN BEITRAGSBEREICHES
- ABGRENZUNG DES PLANBEREICHES DER 2. NÄHERUNG (PLANBEREICH C)
- ABGRENZUNG UNTERSCH. BAUL. NUTZUNG
- STRASSENRENDEKANTENLIEGE
- A**
- WR - REINES WOHNEWESE
Zahl der Vollgeschosse
GRUNDSTÜCKENOML.
GESCHOSSENEHOML.
OFFENE BAUWEISE
- BAGRENZEN
- VERKEHRSFLÄCHEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORLIEGENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WERTPUNKTSYSTEM FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- LEITUNGSRICHTE
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN HOCHSTREIFER BÄUME
ABZU: 100% DER FLÄCHE DER STAMMSTÄRKE EINER PFLANZE IN ABHÄNGIGKEIT VON 10,00 - 15,00 m UND DIE ANLAGE VON EXTENSIVGRÜNLAND (STRAUßENWÄLSE)
- FLÄCHE FÜR DIE ANLAGE VON BUMP- UND STRACHHECKEN, TRAFIKSICHERUNG
- GRÜNLICH ÖFFENTLICH
- TRAMP - STATION
- VERK. 20 KV-KABEL

FESTSETZUNGEN:

Bebauungsplan Nr.: 24 "Am Heiligenberg" 2. Änderung

Liegenschaftskarte mit Stand von 09.2004 und 03.2006

1. Aufhebung des Bebauungsplan Nr.: 24 "Am Heiligenberg"
Der von der Gemeindevertretung beschlossene und durch den Regierungspräsidenten Darmstadt am 22.02.2001 genehmigte Bebauungsplan Nr.: 24 "Am Heiligenberg" wird mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans aufgehoben.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Über darüber hinaus nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das sind:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für sportliche Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen in einem Wohngebäude wird mit 2 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. Planungsbereich A
Z. Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Obergrenze
Zulässig ist ein Vollgeschoss und der Ausbau des Dachgeschosses und/oder des Untergeschosses bis unterhalb der nach Landesrecht geltenden Grenze für ein Vollgeschoss.

GRZ Grundflächenzahl als Obergrenze (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Eine Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ, um die Fläche eines Verbindungsweges bis zu 1,00 m Breite zwischen Wohnhaus und Garage möglich, wenn die topographische Situation eine Errichtung der Garage in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses nicht zulässt und deshalb die Garage an der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden muß.

GFZ Geschosflächenzahl als Obergrenze
Die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss und/oder Untergeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der GFZ ganz mitzurechnen. Stellplätze, die in die Gebäude integriert werden, sind nicht auf die GFZ anzurechnen.

Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2. Planungsbereich B & C
Z. Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Obergrenze
Zulässig ist ein Vollgeschoss und der Ausbau des Dachgeschosses und/oder des Untergeschosses bis unterhalb der nach Landesrecht geltenden Grenze für ein Vollgeschoss.

GRZ Grundflächenzahl als Obergrenze
GFZ Geschosflächenzahl als Obergrenze
Die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der GFZ ganz mitzurechnen. Stellplätze, die in die Gebäude integriert werden, sind nicht auf die GFZ anzurechnen.

Planungsbereich B: Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Planungsbereich C: Mindestgröße der Grundstücke aus Flurstück 163/1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Planungsbereich C: Mindestgröße der Grundstücke aus Flurstück 163/12 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

FH Firsthöhe der baulichen Anlage als Obergrenze
Die Firsthöhe wird in der Mitte der parallel zum öffentlichen Gehweg verlaufenden Außenwand des Gebäudes vom Anschnitt mit dem natürlich gewachsenen Gelände senkrecht nach oben bis zum First gemessen. Eine Mithöhe der Höhe ist nicht zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1. Planungsbereich A
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt
Es sind nur Einzelhäuser zulässig

2. Planungsbereich B & C
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die notwendige Zahl der Stellplätze ist im Baubestand nachzuweisen. Interne Verkehrsflächen sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten sind entsprechend der Nutzung des Grundstücks vorzusehen. Im Baubestand sind Zufahrten zu den Parzellen eingetragen, diese sind nach Möglichkeit beizubehalten.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Grünbelange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
In dem Bebauungsplan sind Flächen für die Erhaltung von Baum- und Strauchhecken als Vogelschutzgehölz festgesetzt. Weiterhin sind Flächen für das Anpflanzen hochstammiger Obstgehölze einheimischer Sorten oder standortgerechter einheimischer Laubbäume in Abständen von 10,00 - 15,00 m und die Anlage von Extensivgrünland (Straußwäldchen) festgesetzt.

Pflanzgebot für das Anpflanzen eines standortgerechten Baumes
Pro Wohneinheit ist ein hochstammiger Obstbaum der Pflanzenliste 1 oder ein Laubbäum der Pflanzenliste 2 zu pflanzen:

Pflanzenliste 1: Obstbäume
Apfelsorten:
Kaiser Wilhelm
Winterreine
Jacob Label
Schönrose
Weißer Winterkalvill
Bretbacher
Zwischen/MI-rebellen:
Hilobilla von Nancy
Hauswelsche

Birnen:
Alexander Lucas
Süde Goue
Clappe Lebling
Schwäbischer Wasserbirne

Pflanzenliste 2: Laubbäume
Hainbuche
Stieleiche
Eberesche
Sitzlöhre
Bergahorn
Vogelkirsche
Feldahorn
Traubeneiche
Winterlinde
Sommerlinde

Zugangsweg, Zufahrten und Gartenwege sowie Terrassenflächen sind aus Rasengras zu stellen oder wasserdurchlässigen Plattenbelägen mit breiten Fugen herzustellen.
Einfriedigungen sind in Form von Hecken der folgenden Pflanzenliste 3 herzustellen.
Pflanzenliste 3: Hecken
eingetragener Weißdorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Feldahorn
Liguster

Das Niederschlagswasser von den Dächern soll in Zisternen aufgefangen werden und anschließend als Brauchwasser oder zur Bewässerung des Gartens Verwendung finden.
Für die Wiesenanlagen sollen Saatgutmischungen für lehmige Böden wie Blumenmischungen für lehmige Böden oder Landschaftsrassen mit Kräutern für lehmige Böden verwendet werden.

Festsetzung zur 3. Änderung
Für alle nicht genannten Festsetzungen gilt das zur Zeit der Bekanntmachung des Bebauungsplans vom 8.09.2006 geltende Baurecht.

Gegenstand der 3. Änderung sind die zeichnerischen Festsetzungen im gestrichelten Kasten sowie die unten stehenden textlichen Festsetzungen.

Mit der 3. 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 43.604 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
Offenlegung
öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB vom 29. März 2016 bis einschließlich 29. April 2016

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am
Datum Stempel Unterschrift

Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB am
Datum Stempel Unterschrift

Gemeinde Ober-Mörlen

Bebauungsplan Nr. 24 Am Heiligenberg

3. Änderung
Satzungs exemplar
M 1: 1.000

Bischoff & Heß
Landschaftsarchitektur und Projektplanung
Breiter Weg 133 • 30440 Löhden
Tel.: 06403 / 7748544