

WR, GRZ: 02, GFZ: 03.
 I VOLLGESCHOSS, 2 WE.
 O, E TH: 3.50m.



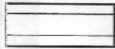
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 Der Landrat des Wetteraukreises Friedberg, den 15. 9. 1995
Andreas KR



Planzeichenerklärung

I. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 3 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet

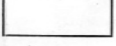


zulässig sind Wohngebäude, die darüber hinaus nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

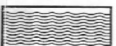
II. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

GRZ: 0,2 zulässige Grundflächenzahl als Obergrenze



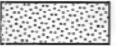
Eine Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl wird ausgeschlossen

GFZ: 0,3 zulässige Geschosflächenzahl als Obergrenze



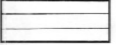
Auf Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnungsperme am 02.09.95 bereits mit einem ordnungsgemäß genehmigten Wochenend- oder Wohnhaus bebaut waren, darf die Ausdehnung der Obergrenze für die überbaubare Grundfläche und die Geschosfläche jeweils nur als An-, Auf- oder Ausbaumaßnahmen an den bereits vorhandenen baulichen Anlagen erfolgen. Die Anbauten dürfen 5,00 m Abstand (Belichtungslinie eines Raumes) zur Außenwand des vorhandenen Gebäudes, gemessen senkrecht dazu, nicht überschreiten. Der Bestandsschutz bleibt von diesen Festsetzungen unberührt.

I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Obergrenze




Zulässig ist ein Vollgeschos und der Ausbau des Dachgeschosses und des Untergeschosses bis unterhalb der nach Landesrecht geltenden Grenze für ein Vollgeschos. Die Aufenthaltsräume im Dachgeschos und im Untergeschos einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschosfläche ganz mitzurechnen.

2 zulässige Anzahl von Wohneinheiten in einem Wohngebäude als Obergrenze




TH: 3,50 m Traufhöhe der baulichen Anlage als Obergrenze



Die Traufhöhe wird in der Mitte der dem Hang zugewandten Außenwand des Gebäudes vom Anschnitt mit dem natürlich gewachsenen Gelände senkrecht nach oben bis zum Anschnitt mit der Dachhaut gemessen.

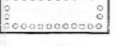
III. Bauweise, Baulinien, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)

O offene Bauweise

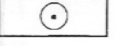


Ausnahmsweise dürfen Einzelhäuser auch auf der seitlichen Grundstücksgrenze, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, errichtet werden, wenn die Einhaltung eines Bauwerts die Gestaltung eines sinnvoll nutzbaren Grundrisses innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zuzüht und der Nachbar seine Zustimmung erteilt.

E nur Einzelhäuser zulässig




Ausnahmsweise können die zulässigen zwei Wohneinheiten in einem Einzelhaus in Form von zwei aneinandergelagerten Einzelhäusern mit nur einer Wohneinheit realisiert werden, wenn die Grundstücksgröße mehr als 2000 m² beträgt.



Baugrenze



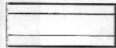
überbaubare Grundstücksfläche



Die überbaubare Grundstücksfläche für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnungsperme am 02.09.95 bereits mit einem ordnungsgemäß genehmigten Wochenend- oder Wohnhaus bebauten Grundstücksfläche wird wie folgt festgelegt: Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst die bereits mit einem Wochenend- oder Wohnhaus überbaute Grundfläche und eine Bauzone, die mit 6 m Tiefe parallel zu den Außenwänden des Gebäudes festgelegt wird.

IV. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


öffentliche Straßenverkehrsfläche



öffentliche Stellplätze: es gilt ein Zonenhalterbot. Das Parken ist nur auf den gekennzeichneten Flächen erlaubt.

V. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


öffentliche Grünfläche



private Grünfläche




VI. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)



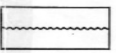
Bachlauf der 1. Ordnung



Regenentlastungsanlage



Grenze des Überwachungsgebietes als nachrichtliche Übernahme der wasserrechtlichen Regelungen



VII. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft



Ackerbau



Streubestanbau




Landwirtschaftlicher Feldweg



VIII. Planungen, Nutzungsregelungen, und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Aufgehoben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die vorhandenen Einzelbäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erhalten. Insoweit wird der Maßnahmenplan des landschaftsplanerischen Gutachtens Bestandteil des Bebauungsplanes. Änderungen bedürfen der Genehmigung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25)



Sukzessionsgebüsch



Hecke



mäßig artenreiches Grünland




Laubbau




hochstämmiger Obstbaum



Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen, deren Kapazität auf mindestens 25 l/m² Dachfläche auszulegen ist. Das Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden. Ein Überlauf mit Anschluss an die Kanalisation muß vorgesehen werden.




Stellplätze und Befestigungen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.



60 % der nicht überbauten Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen und Strüchern der folgenden Art zu bepflanzen. Der Bestandsschutz bleibt davon unberührt.

- Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Südkirsche, Zwetsche)



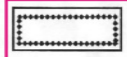
- Bäume
 - Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 - Birke - Betula pendula
 - Eberesche - Sorbus aucuparia
 - Heibuche - Carpinus betulus
 - Salweide - Salix caprea
 - Stiel-Eiche - Quercus robur
 - Vogelkirsche - Prunus avium
 - Wintertinde - Tilia cordata
- Sträucher
 - Brombeere, Himbeere - Rubus spec.
 - Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
 - Faulbaum - Shamnus frangula
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Gemeine Hecken- birsche - Lonicera xylosteum
 - Gewöhnl. Schneeball - Viburnum opulus
 - Hase-nuß - Corylus avellana
 - Hundereis - Rosa canina
 - Korbweide - Salix viminalis
 - Krauzorn - Rhamnus cathartica
 - Pfaffenbüschchen - Eucrymus europaeus
 - Purpurweide - Salix purpurea
 - Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
 - Schlehe - Prunus spinosa
 - Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 - Zweigriffeliger Weißdorn - Crataegus laevigata

- Gebüdefassaden von mindestens 10 m² Fläche sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst der folgenden Art zu bepflanzen:
 - Blauregen - Wisteria sinealis
 - Duft-Gelbblatt - Lonicera heckerotii
 - Efeu - Hedera helix
 - Hopfen - Humulus lupulus
 - Immergrünes Gelbblatt - Lonicera henryi
 - Jelingerflieder - Lonicera caprifolium
 - Kletter-Küsterich - Fallopia baldschuanica
 - Waldrebe - Clematis vitacea
 - Weinrebe - Vitis vinifera
 - Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
 - Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata

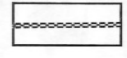
- Hecken zum Zwecke der Einfridigung sind mit folgenden Arten auszuführen:
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Heibuche - Carpinus betulus
 - Kornelkirsche - Cornus mas
 - Liguster - Ligustrum vulgare
 - Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna

Aufgehoben

Fläche für das Anpflanzen hochstämmiger Obstgehölze einheimischer Sorten in Abständen von 10,00 m - 15,00 m und die Anlage von Extensivgrünland auf einem Streifen von 12,00 m Breite (Streubestaus)



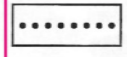
Fläche für das Anpflanzen heimischer Laubbäume im Abstand von 10,00 m - 15,00 m mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 auf einem 1,50 m breiten Grünstreifen



- Empfohlene Arten
 - Spitzahorn - Acer platanoides
 - Eberesche - Sorbus aucuparia
 - Vogelkirsche - Prunus avium


Aufgehoben

Fläche für die Entwicklung von Ufersäumen in einer Breite von 10,00 m durch natürliche Sukzession. Eine Grünlandnutzung entfällt.




Aufgehoben

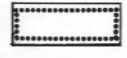
Fläche für das Abflachen der Uferbereiche und für die Bepflanzung mit Schwarzerlen (Alnus glutinosa) im Abstand von 1,00 m bis 1,20 m im Bereich der Prallhänge



Fläche für die Entwicklung von Extensivgrünland



Fläche für die Entwicklung von Bachauwald durch natürliche Sukzession. Eine Grünlandnutzung entfällt.




Die Pflegemaßnahmen sind im landschaftsplanerischen Gutachten benannt und werden insoweit Bestandteil der Festsetzungen.

Darüber hinaus ist der Außenbereich der Uss in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten.

Aufgehoben

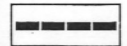
Zuordnung gemäß § 8a Abs. 1 BNatG

Die festgesetzten Maßnahmen in den mit I und II bezeichneten Flächen sind hinsichtlich der Kosten den privaten z. Zt. noch ungebauten Grundstücksflächen zugeordnet, auf denen in Zukunft mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die Errichtung baulicher Anlagen zulässig ist.




IX. Sonstige Planzeichen


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Schutzzone für eine 20 kV-Freileitung
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Transformatorstationen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Das Gebiet „Am Maiberg“ liegt in der Zone D (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim.
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Festsetzung zur 1. Änderung

Für alle nicht geänderten Festsetzungen gilt das zur Zeit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans vom 24.07.1998 geltende Baurecht.

IX a. Geltungsbereich



neue Abgrenzung des Geltungsbereiches

VIII a. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Alle rot umrandeten textlichen Festsetzungen des Altplanes werden ersatzlos aufgehoben.
- Alle rot umrandeten oder linienhaft gekennzeichneten zeichnerischen Festsetzungen werden aufgehoben. Für diese Flächen oder linienhaften Elemente gilt der tatsächliche Bestand bzw. die Nutzung, in der die Signatur liegt.

X. 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 93.237 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 Wetteraunkreises 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. 17
Maiberg

1. Änderung
Stand Juni 2016
Satzungsexemplar
M 1: 1.000