



PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
 - 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHLE
 - II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- BAUWEISE/BAUGRENZE**
- OFFENE BAUWEISE
 - NUR REIHENHÄUSER ZULÄSSIG
 - NUR EINZEL UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - BAUGRENZE
 - SD SATTELDACH
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
 - SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
 - SCHULE
 - SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
 - KULTURELLE ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
 - FEUERWEHR
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG BEFAHRBARER WOHNWEG
 - ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
 - FUSSGÄNGERBEREICH
 - EINFAHRT / AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
- ELEKTRIZITÄT
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG**
- UNTERIRDISCH
- GRÜNFLÄCHEN**
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 - GRÜNANLAGE
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 - FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT (STAUDENFLUREN / AMPFIBIENTEICH)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
 - ST STELLPLÄTZE
 - GRENZEN DE RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN
 - VORSCHLAG GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - OFFENER GRABEN

A. Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO sowie gemäß 118 HBO i.V.m. der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102)

Der Anwendungsbereich der Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet:

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 3 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Es gelten die Eintragungen im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Stellplätze und Garagen
Der Stauraum vor Garagen zur Straße darf 5,0 m nicht unterschreiten. Soweit Garagen nicht in die Dachflächen des Hauptgebäudes einbezogen werden ist die Garageneindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

4. Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen
Innerhalb des Geltungsbereiches, besonders an den öffentlichen Parkplätzen, sind Grünflächen (Zweckbestimmung: Grünanlagen) dargestellt.

Entlang der Haupteinfahrtstraße und an den Grundstücksgrenzen, die langfristig den Ortsrand bilden, sind Standorte zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Für die Durchgrünung dieser Flächen sind höhenmäßig abgestufte landschaftstypische Gehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden

- Bäume:**
- Hainbuche Carpinus betulus
 - Vogelkirsche Prunus avium
 - Stieleiche Quercus robur
 - Feldahorn Acer campestre
 - Esche Fraxinus excelsior
 - Schwarzerle Alnus glutinosa
 - Bruchweide Salix fragilis
 - Winterlinde Tilia cordata
 - Traubeneiche Quercus petraea
 - Sommerlinde Tilia platyphyllos
 - Hochstämmige Apfel-, Birnen- und Süßkirschbäume

- Sträucher:**
- Hartriegele Cornus sanguinea
 - Weißdorn Crataegus monogyna
 - Feldahorn Acer campestre
 - Liguster Ligustrum vulgare
 - Hainbuche Carpinus betulus

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbäum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

5. Höhenlage der Gebäude
Die maximal zulässigen gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
- Traufhöhe bei I Geschoss = 4,50 m
- Traufhöhe bei II Geschossen = 7,50 m

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten ab gewachsenem Boden. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorh. Gelände anzugleichen.

6. Dachgestaltung
Für alle Gebäude sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen z.B. Walmdächer oder versetzte Pultdächervorgeschrieben. Die Dachneigung darf 38° bis 52° betragen. Dachausbau ist zulässig (Drempel max. 0,80)
Dachgauben bis zu 1/3 der traufenlänge sind ebenfalls zulässig. Die dacheindeckung hat in Ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Diese Anlagen sind jedoch in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

7. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden, oder als solche wirken und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

8. Anlagen für Abfall
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

B. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen

9. Bodenfunde
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloss Biebrich / Ostflügel in Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

10. Regelung des Wasserabflusses, Grundwasserneubildung
Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Geh- und Radwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind daher in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Das Regenwasser von den Dachflächen sowie Drainagewasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.

- Bereich der ersten Änderung
- Baugrenzen im Bereich der ersten Änderung
- Straßenverkehrsfläche im Bereich der ersten Änderung

Festsetzung zur 2. Änderung

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

Rechtswirksam seit: 20.07.1990
Wirksamkeit der 1. Änderung seit: 03.05.2002.

- Die Festsetzungen im gestrichelten Kasten entfallen mit der 2. Änderung.
- Grünflächen folgender Zweckbestimmung:
A Hausgärten (i.V.m. § 19 BauNVO)
B Abstandsgrün
C Schule

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 21.250 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. 14
Schießhütte 1. BA**

2. Änderung
Stand November 2014
Satzung
M 1: 1.000