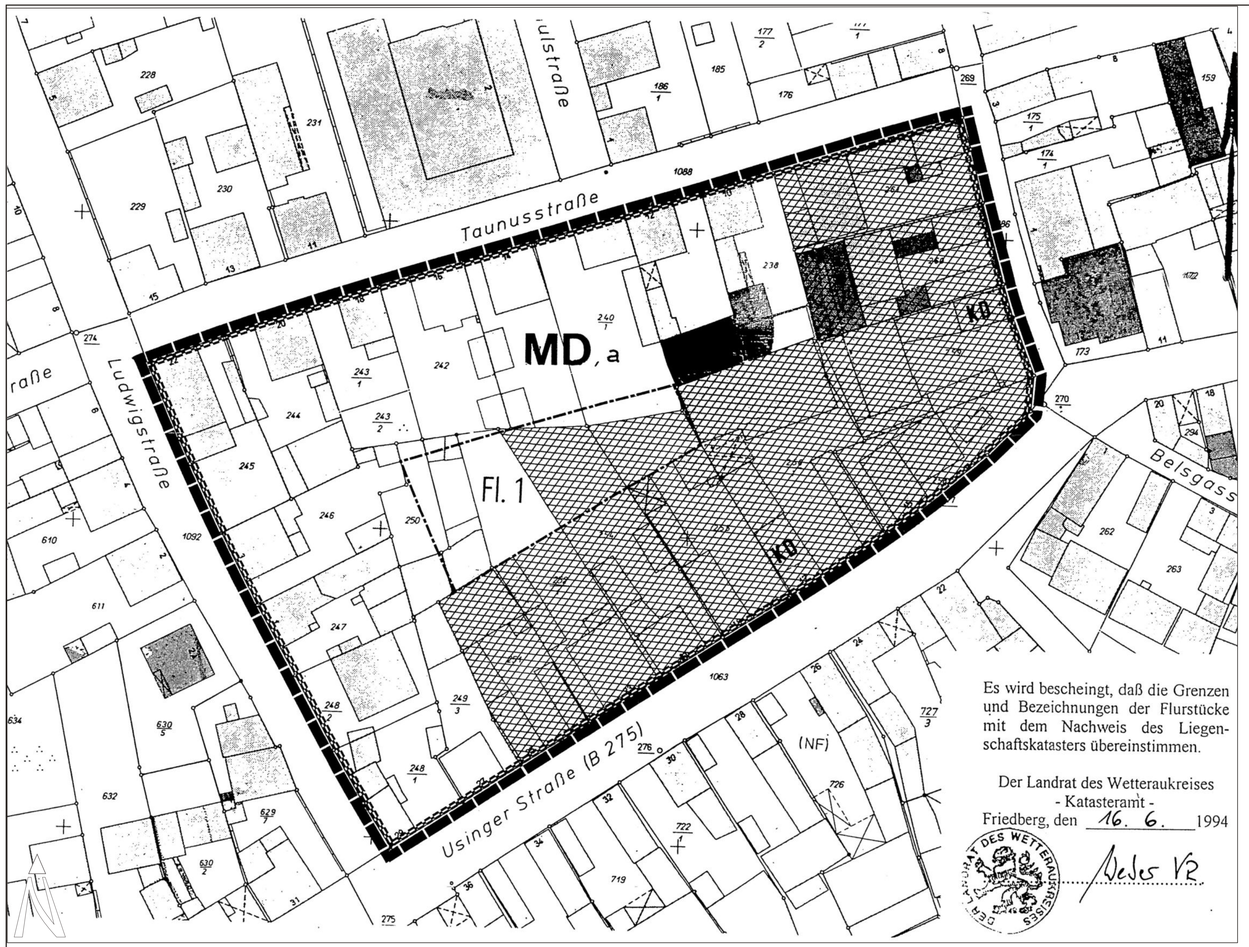

Es wird bescheingt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 16. 6. 1994

PLANZEICHENERKLÄRUNG - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan Nr. 15
"Ortskern, Teil 1"

I. Art der baulichen Nutzung

MD

Dorfgebiet

Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 4, 7, 8 u. 9 BauNVO un nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebau ungsplanes.
Das sind:
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlun land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie fü kirchliche, gesundheitliche un sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinn des § 4 Abs. 3 Nr 2 BauNVO

II. Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise

Die hier festgesetzte abweichende Bauweise dient dem Ziel, die historisch gewachsene Hofreitenbebau ung in ihrer Struktur zu erhalten. Sie wird durch folgende baulichen Merkmale gekennzeichnet, die in Rahmen der abweichenden Bauweise festgeschrieben werden und einzuhalten sind:

- Giebelständigkeit der Gebäude auf der Straßenbegrenzungslinie. Eine Giebelseite ist zum öffentlichen Straßenraum hin auszurichten
- beidseitige oder einseitige seitliche Grenzbebauung der zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Gebäude mit der Folge, daß durch diese Anordnung der Gebäude mittig zwischen zwei baulichen Anlagen oder einseitig zwischen einem Gebäude und einer seitlichen Grundstücksgrenze eine Abstandsfläche von mindestens 5 m Breite eingehalten wird. Hierdurch soll vom öffentlichen Straßenraum aus eine Hofeinfahrt entstehen, die nicht mit Geschoßfläche überbaut werden darf
- rückwärtige Schließung des Hofes durch einer Gebäudequerriegel mit oder ohne Durchfahrtsmöglichkeit, der von einer zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden soll. Hierfür ist die Zustimmung der Nachbarn erforderlich, soweit die vorhandene Bebauung auf dem eigenen Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück nicht bereits als Grenzbebauung errichtet wurde
- die Gebäudewände auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Brandwände auszubilden
- die erforderlichen Stellplätze sind in die Gebäude als ebenerdige Stellplätze zu integrieren.

Baulinie

Baugrenze

III. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für sie im Bebauungsplan zeichnerisch oder textlich festgelegten Standorten errichtet werden. Kinderspielplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

IV. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Stellplätze sind als ebenerdige Stellplätze in die Gebäude zu integrieren.

V. Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

Maß der baulichen Nutzung

Bewußt keine Angabe, damit § 34 BauGB zur Anwendung kommt

VI. Festsetzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Grünbereiche

a) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Das Niederschlagswasser von den Dächern ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser oder zur Bewässerung des Gartens zu verwenden. Alternativ kann es auf dem Grundstück versickert werden. Diese Festsetzung gilt nur für Gebäude die auf Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichtet werden.

b) 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 13.750 Wertpunkten gemäß Kompensationsverordnung Hessen i.d.F. vom 1. September 2005 zu erbringen.

VII. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches

VIII. Gestaltungsvorschriften

Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform und Dachneigung der vorhandenen Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück gelten auch für Ergänzungs- oder Erneuerungsbauten, die auf diesem Grundstück entstehen sollen.

IX. Hinweis

Im bebauten Bereich können ehemalige Handwerksbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe Altlasten im Grund und Boden zurückgelassen haben, von denen Gefährdungen für Mensch und Umwelt ausgehen können. Werden neue Bauvorhaben errichtet, ist durch Gutachten sicherzustellen, daß sich keine Altlasten im Boden befinden, andernfalls ist der Grund und Boden zu sanieren.

X. Nachrichtliche Übernahme

Gesamtanlage

Denkmalschutz. Eine Veränderung der Bausubstanz bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchuG

Festsetzung zur 1. Änderung

Für alle nicht geänderten Festsetzungen gilt das zur Zeit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans vom 13.05.1995 geltende Baurecht.

Gegenstand der 1. Änderung sind ausschließlich die Festsetzungen im gestrichelten Kasten.

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. 15
Ortskern, Teil 1

1. Änderung
Stand November 2014
Satzung
M 1: 1.000

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