

## FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

- 1.1. Fläche für den Gemeinbedarf
- 1.2. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen die der Allgemeinheit dienen; hierunter fallen insbesondere:  
Bauhof der Gemeinde, inklusive Lagerhallen und Plätzen  
Gebäude und Einrichtungen für Vereine  
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 1.3. Insgesamt sind im Plangebiet die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet einzuhalten. (§ 9 (6) BauGB; hier TA Lärm).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 unter Anwendung des § 16 ff. BauNVO)

- 2.1. Zahl der Vollgeschosse II
- 2.2. GRZ (Grundflächenzahl) 0,8
- 2.3. GFZ (Geschossflächenzahl) 1,2

### 3. Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
- 3.2. Die festgesetzten Höhen können bis zu max. 2.50 m ausnahmsweise durch untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Aufzugsschacht, Verkleidung Lüftungsanlage, Kamine usw. überschritten werden. Der max. Flächenanteil für diese Überschreitung beträgt 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze zeichnerisch gekennzeichnet.
- 4.2. Für die Grenz- und Bauwerksabstände gelten unabhängig von der Eintragung einer Baugrenze die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), soweit hiernach größere Bauabstände erforderlich werden.

### 5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig:  
- Zäune und Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 2 m
- 5.2. die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig

### 6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (24) BauGB)

- 6.1. Außenbeleuchtung  
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird.

### 6.2. Vogelschutz

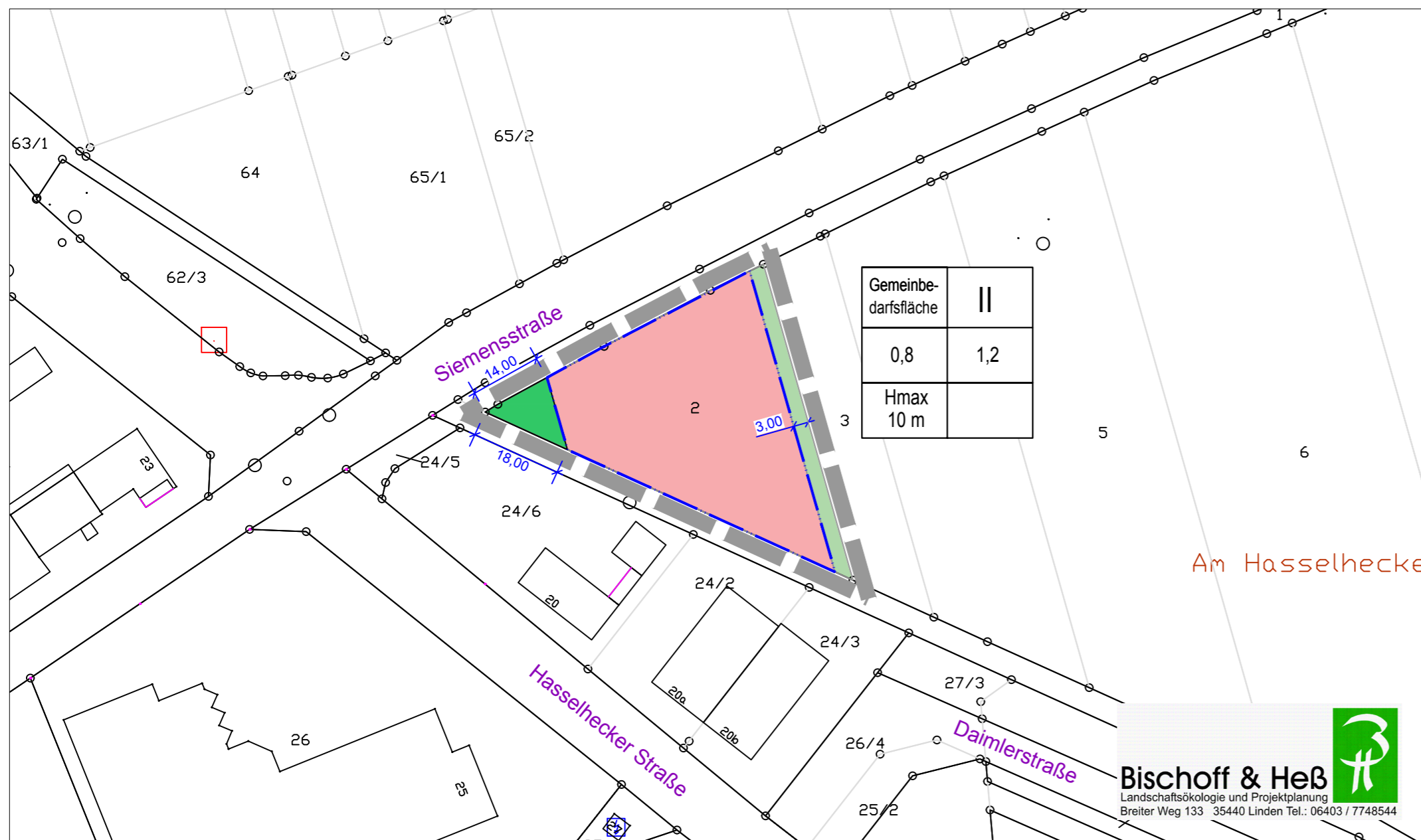
Die Verglasung von Fenstern > 1 m<sup>2</sup> muss Vogelschutz wirksam ausgeführt werden.

### 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1. Die Fläche zum Erhalt von Gehölzen ist zeichnerisch dargestellt.
- 7.2. Die Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Artensvorschlüge fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten:  
a. Pflanzenliste Bäume:  
einheimische Obstbäume, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Feldahorn, Esche, Schwarzerle, Bruchweide, Winterlinde, Traubeneiche, Sommerlinde  
b. Pflanzenliste Sträucher:  
Eingriffeliger Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Kornelkirsche, Haselnuss

### 8. Ersatzregelung (gem. § 1 a (3) BauGB i.V.m. KV Hessen 2018)

- 8.1. Das durch die Eingriffs/Ausgleichbilanz bestimmte Punktedefizit in Höhe von 20.530 Wertpunkten ist über das Ökokonto der Gemeinde Ober-Mörlen auszugleichen.



PLANZEICHEN	
	Geltungsbereich
	Gemeinbedarfsfläche
	Baugrenze
	Vermessung Baugrenze
	Gehölze zu erhalten
	Pflanzgebot

## HINWEISE

### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebietes Ober-Mörlen Stockbornquellen. (WSG ID: 440-091). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Stockbornquellen“ der Gemeinde Ober-Mörlen in der Gemarkung Ober-Mörlen, Wetteraukreis vom 27. November 2008: StAnz. 1-2/2009 S. 80 // <https://www.staatsanzeiger-hessen.de>)

### Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Ver- und Gebote der „Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Heilquellenschutzgebietsverordnung) vom 24.10.1984“, Staatsanzeiger Nr. 48/1984, S. 2352, sind zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), festgesetzt mit Verordnung zum Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen vom 07.02.1929.

In Heilquellenschutzgebieten sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

### Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit Erdarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.

### Kulturfähiger Boden

Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaushub und Bodenaustausch. Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baumbestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenrelief nicht zu verändern. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 1.9.2018 vom Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

### Führung von Abwasser

Dem Straßengelände dürfen von den Grundstücken aus keinerlei Abwässer, auch keine gefassten Regenwasser zugeleitet werden.

Eintragung in das Ökokonto beim Wetteraukreis am:

.....

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

21.06.2018

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB:

vom 10. Januar 2020 bis 10. Februar 2020

Offenlegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB:

vom 29. Juni bis zum 29. Juli 2020 einschl.

Satzungsbeschluss:

am ....

Öffentliche Bekanntmachung und Rechtskraft

.....

Datum

Siegel

Unterschrift

**Gemeinde Ober-Mörlen**



**Bebauungsplan Nr. 4  
Vereinshalle**

Satzungsexemplar

M 1:1.000

Stand Januar 2022

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