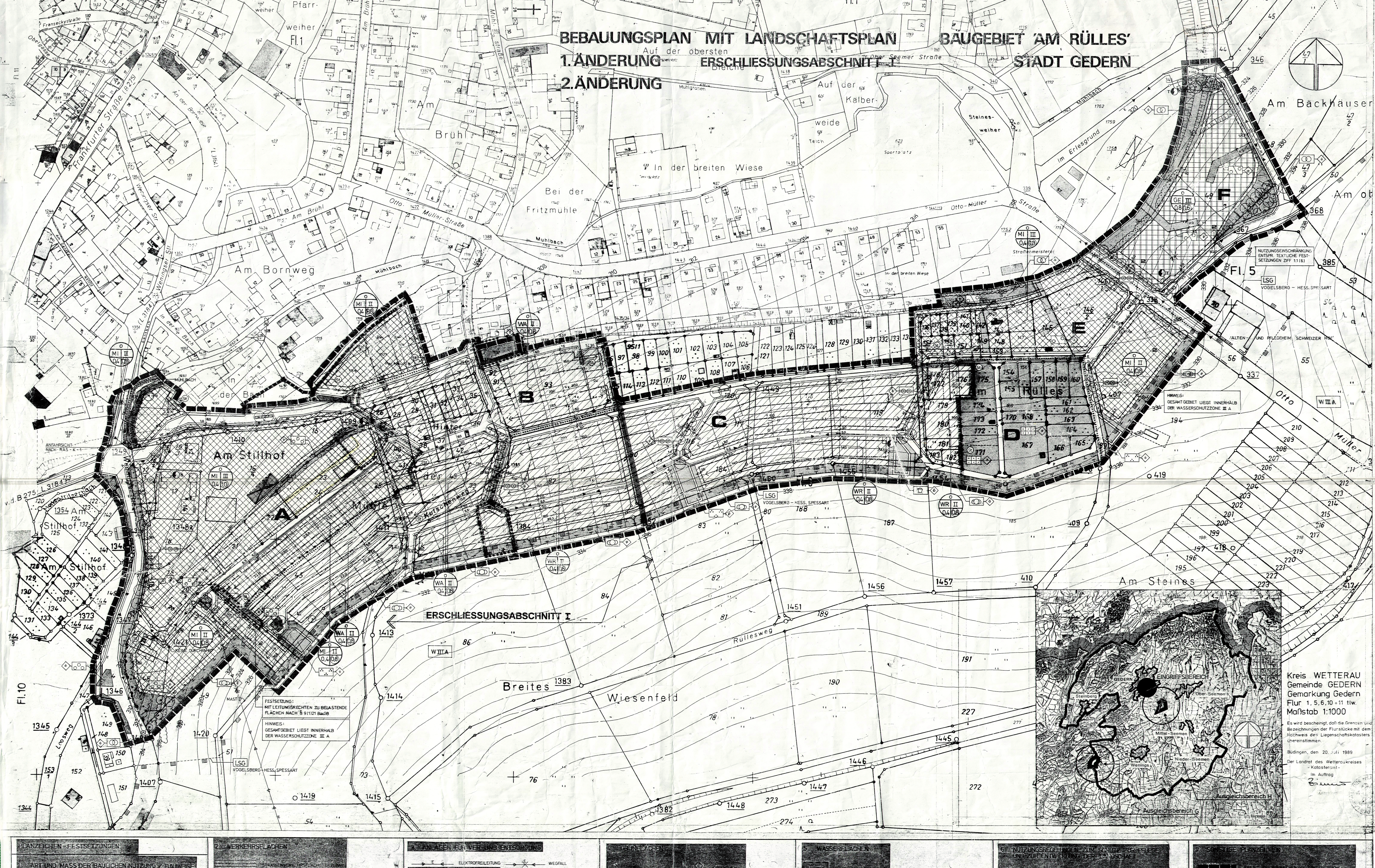
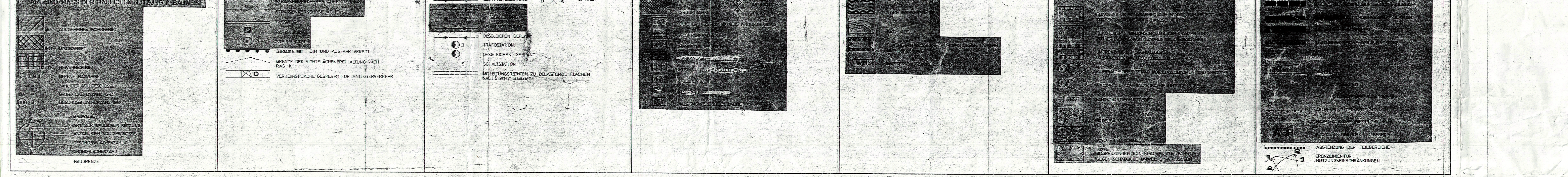
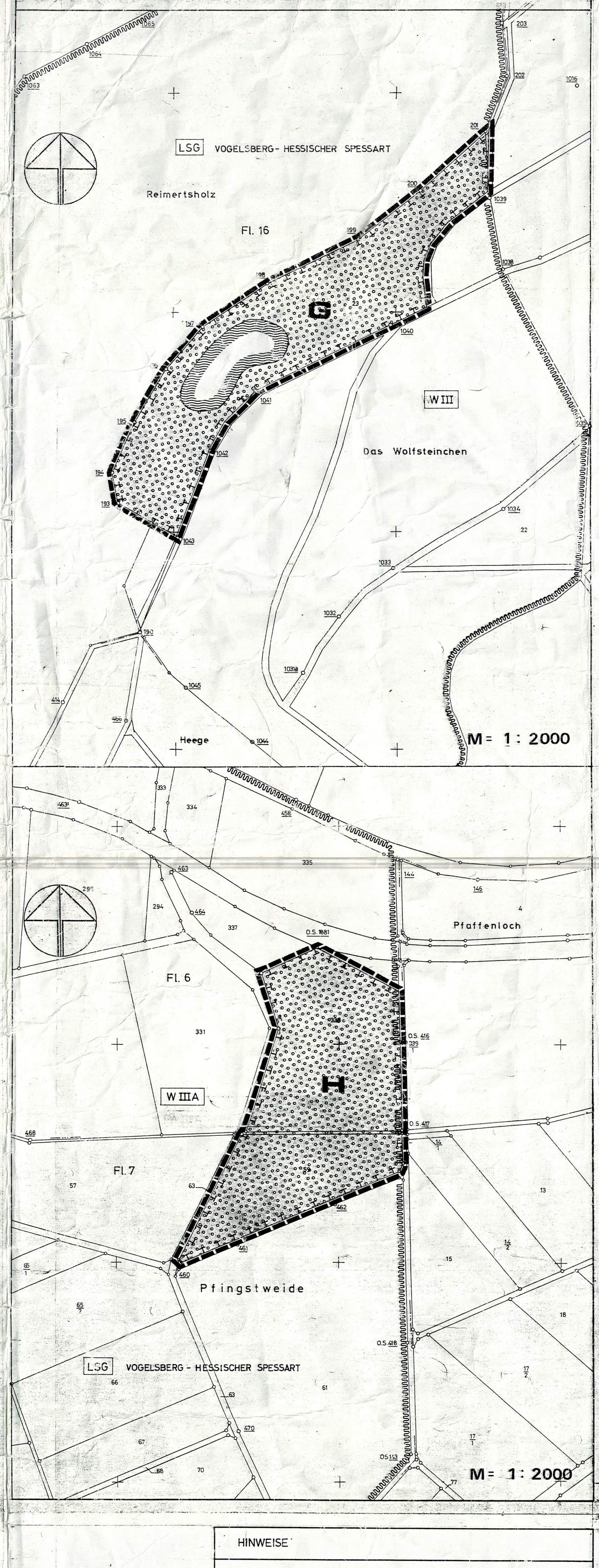
1. Änderung i. V. m. Erschließungsabschnitt I Bebauungsplan mit Landschaftsplan im Baugebiet „Am Rülles“ in der Kernstadt Gedern





ERSATZ-AUSGLEICHSFLÄCHEN



HINWEISE

1 VERWERTUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Gemäß § 51(3) HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Für eine konzentrierte Versickerung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

2 ANZEIGE VON BODENDENKMÄLERN

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die Entdeckung von Baudenkmälern nach § 20 Hess. Denkmal-Schutzgesetz den zuständigen Behörden anzuzeigen.

3 ANZEIGE VON ALTLASTEN

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die Entdeckung von Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen entsprechend Abfallgesetz zwecks Vermeidung von Gefahren und Sicherstellung der Entsorgung den zuständigen Behörden anzuzeigen.

4 EINHALTUNG VON WASSERSCHUTZBESTIMMUNGEN

Bei der Beantragung von Bauvorhaben ist zu beachten, daß das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III A liegt.

RECHTSGRUNDLAGEN

STAND DER 1.PLANFASSUNG GENEHMIGT AM 23.11.1995

1 Baugesetzbuch BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
(zuletzt geändert durch G vom 27.12.1993)

2 Baunutzungsverordnung BauNVO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

3 Planzeichenverordnung PlanzV
in der Fassung vom 18.12.1990

4 Hessische Bauordnung HBO
in der Fassung vom 20.12.1993

5 Stellplatz- und Garagenerlaß
in der Fassung vom 23.06.1992

6 Aufnahmeverordnung von Regelungen des Landesrechts
in der Fassung vom 28.01.1977

7 Hessisches Naturschutzgesetz HENatG
in der Fassung vom 19.09.1980
(geändert durch G vom 28.08.1986, 04.11.1987, 29.03.1988 und 21.12.1988)

8 Hessisches Wassergesetz HWG
in der Fassung vom 22.01.1990
(geändert durch G vom 26.06.1990)

9 Anlagenverordnung (für wassergefährdende Stoffe)
VAwS in der Fassung vom 16.09.1993

10 Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG
in der Fassung vom 14.05.1990
(zuletzt geändert durch G vom 22.04.1993)

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGEBIETE 'A'-'F'

1.1 NUTZUNG § 9(1) 1-3 BauGB

(1) Geltungsbereich

Die textlichen Festsetzungen sind für alle baulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches verbindlich.

(2) Maß der baulichen Nutzung

Die für die Ausnutzungsberechnung maßgebende Grundstücksfläche wird durch Flächen, die für Landschaftsmaßnahmen nach § 9(1) 20 BauGB bestimmt sind, nicht eingeschränkt.

(3) Reines Wohngebiet (Teilbereich 'C')

Die nach § 3(3) BauNVO vorgesehenen Maßnahmen sind für dieses Gebiet ausgeschlossen.

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf max 2 Wohnungen begrenzt.

(4) Allgemeines Wohngebiet (Teilbereich 'B')

Die nach § 4(3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind für dieses Nutzungsgebiet ausgeschlossen.

(5) Mischgebiet (Teilbereiche 'A' und 'E')

Die nach § 6(3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind für dieses Nutzungsgebiet zulässig.

(6) Gewerbegebiet (Teilbereich 'F')

Die nach § 8(3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind für dieses Nutzungsgebiet zulässig.

Folgende Nutzungseinschränkungen werden für den Teilbereich 'F' nach § 1(5) BauNVO festgesetzt:

- südöstlich der Grenzlinie 1 (= 30 m Abstand vom Waldrand):
  Zulässig sind nur bauliche Anlagen, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
- Innerhalb Grenzlinie 2 (= 50 m Abstand vom Pflegeheim):
  Es gelten die Emissionsgrenzwerte für Mischgebiete 'MI' entsprechend TA Luft und TA Lärm.

(7) Dauerkleingärten (Teilbereich 'D')

Die Nutzung wird als 'Freizeitgarten' festgesetzt. Zulässig sind Gartenlauben bis max 30 cbm umbauter Raum.

(8) Wasserschutzgebiet

Die einschränkenden Bestimmungen des Wasserschutzgebietes III A sind verbindlich für den gesamten Geltungsbereich.

(9) Wirtschaftswege

Die Einbeziehung landwirtschaftlicher Wegeparzellen in die Verkehrserschließung ist unzulässig.

1.2 NEBENANLAGEN § 9(1) 4 BauGB

(1) Anordnung von Garagen und Stellplätzen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen. Stellplätze sind auch auf nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Flächen mit dem Kennzeichen 'St' (Stellplätze) versehen sind.

(2) Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Tierhaltung gemäß § 14(1) BauNVO dienen, sind nicht zulässig.

1.3 MASSNAHMEN ZUGUNSTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9(1) 20/25 BauGB

(1) Flächen und Pflanzgeboten

a) Übergangsstreifen zur Landschaft

Der mit Kennzeichnung 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft' und 'Mehrstufiges Grün' belegte Pflanzstreifen ist ausschließlich auf diese Nutzung festgelegt.

Der Pflanzstreifen ist als mehrstufiges lichtes Gehölz aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern unter Einbezug hochstämmiger Bäume anzulegen. Nach außen sind die Flächen mit einem 1 m breiten extensiv gepflegten Wiesensaum abzuschließen.

Das Gehölz ist abschnittsweise alle ca 7 Jahre auszulichten. Der Wiesensaum ist einmal im Jahr zu mähen.

b) Gliederungsgrün der Teilbereiche 'E' und 'F'

Die mit Kennzeichen 'Gliederungsgrün' versehenen Flächenstreifen von min 6,0 m Breite und min 30 m Länge in den Bereichen 'E' und 'F' sind mit hochstämmigen großkronigen Bäumen im dichten Verbund mit max Abstand 5 m mehrreihig anzulegen.

Das Gliederungsgrün ist innerhalb des Grundstückes zur räumlichen Gliederung der Nutzfläche anzuordnen. Es ist standortmäßig nicht festgesetzt, darf jedoch keine Randlage oder randnahe Lage haben.

Der Flächenanteil beträgt 5 % der Grundstücksfläche

c) Grünstreifen entlang Verkehrsstraßen

Der mit Kennzeichnung 'Alleenbepflanzung' festgesetzte straßenbegleitende Grünstreifen von 2,0 m Breite ist Bestandteil der Privatgrundstücke im Sinne eines Vorgartens.

Der Grünstreifen darf nur durch die erforderlichen Überfahrten unterbrochen werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf dem Grünstreifen sind durchläufig in festen Abständen von 8,0 m großkronige Bergahorn-Bäume mit Mindestpflanzhöhe von 5,0 m anzupflanzen. Die Baumabstände sind mit den Nachbarn abzustimmen.

d) Ausführung

Die Pflanzungen sind nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen zu beginnen und spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Erschliessungsabschnittes abzuschließen.

(2) Nicht überbaute Flächen

Alle nicht überbauten Flächen - mit Ausnahme der notwendigen Verkehrswege, Lager- oder sonstiger Funktionsflächen - sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die Gestaltung der Freiflächen und die Minimierung des baulichen Eingriffes ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan (Fachplan) nachzuweisen.

(3) Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht durch Grünflächen gekennzeichneten Freiflächen der Grundstücke sind entsprechend Pflanzliste zu durchgrünen mit großkronigen Bäumen, auf 400 qm Grundstücksfläche je 1 Großbaum mit min 10 qm offener Bodenfläche. In die Bilanz können vorhandene Bäume einbezogen werden.

Der Mindestanteil an Grundstücksfläche, der zu bepflanzen ist, beträgt ohne Anrechnung der 'Übergangsstreifen zur Landschaft' je Grundstück

a) für die Teilbereiche 'A', 'E' und 'F' = Gebüsch- und Heckenpflanzung = 15 % / Gärtnerisch angelegte Flächen = 5 %
b) für die Teilbereiche 'B' und 'C' = Gebüsch- und Heckenpflanzung = 20 % / Gärtnerisch angelegte Flächen = 20 %

(4) Fassadenbegrünung der Teilbereiche 'A', 'E' und 'F'

Wände ohne Fenster sind mit Fassadengrün zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2 lfm.

Bei Fensterfassaden ist entlang der Gebäudewände 1 Ranker je 10 lfm zu pflanzen.

Von den Vorschriften der Fassadenbegrünung ist das 'Allgemeine Wohngebiet' ('WA') des Teilbereiches 'A' ausgenommen.

(5) Pflanzliste

Als Baum- und Strauchpflanzungen können nur heimische standortgerechte Bäume eingesetzt werden. Folgende Gehölze werden für Pflanzungen empfohlen:

a) Bäume 1. Ordnung	b) Bäume 2. Ordnung
Winterlinde	Eberesche
Sommerlinde	Hainbuche
Stieleiche	Eßbare Eberesche
Bergahorn	Vogelkirsche
Walnußbaum	Mehlbeere
	Feldahorn

c) Sträucher	
Pfaffenhütchen	Felsenbirnen
Haselnuß	Bux
Kornelkirsche	Weißdorn
Feldahorn	Rainweide
Späte Traubenkirsche	Rosen in Arten und Sorten
Wolliger Schneeball	Schwarzer Hollunder
Heckenkirsche	Kätzchenweide

(6) Grundwasserschutz

Das Gesamtgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A. Für alle Einrichtungen, Handlungen und Nutzungen gelten die für die Zone vorgesehenen Bestimmungen.

Bei allen Funktionsflächen mit geschlossener Decke ist ab 100 qm Flächengröße das Niederschlagswasser zu sammeln und über Abscheider in den Kanal einzuleiten.

Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen sind unzulässig.

(7) Grundwasseranreicherung

Alle befestigten Wege- und Funktionsflächen sind als wassergebundene Decken anzulegen bzw. mit breitfugigem Pflaster auszustatten, sofern im Falle nicht betriebstechnische Notwendigkeiten oder wasserschutzrechtliche Erfordernisse dagegenstehen.

Der Maximalanteil an befestigter Freifläche beträgt für die Grundstücke mit Wohnungen 10 % der Grundstücksfläche.

(8) Rückhaltung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen ist über Zisternen zur Verwendung als Grundflächenbewässerung und Brauchwasser zu führen und erst danach in das öffentliche Kanalnetz abzugeben.

Das Fassungsvermögen der Zisternen muß min. 20 l / qm horizontal projizierte Dachfläche betragen (= 4 cbm / 200 qm Grundfläche).

Eine gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in Schluckbrunnen o.ä. ist wegen des vorrangigen Grundwasserschutzes unzulässig.

1.4 AUSSENWANDHÖHEN DER GEBÄUDE § 9(2) BauGB

(1) Teilbereiche 'A', 'E' und 'F'

Für den einzelnen Baukörper werden die folgenden mittleren Außenwandhöhen festgesetzt:

a) Geschoßbauten
- Außenwände der Gebäude max 9,00 m i.M. über alle Außenwände

b) Hallenbauten
- Außenwände der Gebäude max 7,00 m i.M über alle Außenwände

(2) Teilbereiche 'B' und 'C'

Für den einzelnen Baukörper werden die folgenden mittleren Außenwandhöhenfestgesetzt:

a) 2-geschossige Bauweise
- talseitige Außenwand max 6,00 m
- bergseitige Außenwand max 6,00 m

b) 3-geschossige Bauweise
- talseitige Außenwand max 10,50 m
- bergseitige Außenwand max 8,50 m

(3) Grundlagen der Höhenmessung

Die Außenwandhöhen werden von Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Schnittkante der Außenwandfläche mit der Dachhaut gemessen. Bei schrägem Geländeanschnitt ist die mittlere Höhe nach dem Flächensatz (Außenwand-Gesamtfläche geteilt durch Wandlänge horizontal gemessen) zu ermitteln.

Die Geländeoberkante ist durch die Höhenlinien in Stufungen von 2,0 m im Bauleitplan verbindlich festgesetzt.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein Höhenplan mit Nachweis der Außenwandhöhen einzureichen.

2 BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGEBIETE 'A'-'F'

2.1 ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE §§ 12 und 87 HBO

Wegen der exponierten Hanglage des Gebietes und seiner prägenden Auswirkung auf Orts- und Landschaftsbild sind erhöhte Maßstäbe an die Gestaltung der Bauanlagen, insbesondere ihre Einbindung in den Landschaftsraum, anzulegen.

Die Gestaltung der Bauanlagen und Freiflächen ist der Umgebung und dem ländlichen Charakter anzupassen. Die Erfordernisse von Landschaftsbild und Naturhaushalt sind besonders zu berücksichtigen.

Veränderungen der gegebenen Topographie sind auf das Minimum zu beschränken. Grundrißdisposition und Baukörpergestaltung sind aus der typischen Hanglage von ca 15 % Gefälle heraus zu entwickeln.

2.2 GESTALTUNG DER BAUKÖRPER IN DEN TEILBEREICHEN 'A', 'E' und 'F' § 87 (1) Nr.1 und 4 HBO

(1) Außenwandhöhen

Für die Außenwandhöhen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff 1.4

(2) Fassaden

Bei einer Seitenausdehnung des einzelnen Baukörpers von mehr als 15 m ist die Fassade mindestens einmal je angefangene 15 m Länge zu teilen. Die Teilung ist durch Versatz, Rücksprung, Vorbau, Struktur, Farbe oder Fassadengrün vorzunehmen und eindeutig abzusetzen.

Die Eingrünungsverpflichtung nach Ziff 1.3(4) bleibt hiervon unberührt.

(3) Dachflächen

Wegen der offenen Einsehbarkeit des Geländes sind die Dachflächen unter besonderer Berücksichtigung ihres Erscheinungsbildes zu gestalten. Ihre Gestaltung ist durch einen Dachflächenplan nachzuweisen.

Als Dachformen werden Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Neigungen zwischen 18° und 35° festgesetzt. Bei untergeordneten Bauteilen ist eine Neigung bis 45° zulässig.

Bei einsehbaren Dachflächen von mehr als 200 qm Grundrißfläche ist die Fläche mindestens einmal je angefangene 50 qm Fläche zu gliedern. Die Gliederung ist durch Flächenversatz, durch Aufbauten oder Oberlichter eindeutig zu gestalten.

(4) Stellung der Baukörper

Die Baukörper bzw. Baukomplexe sind in ihrer vorherrschenden Ausdehnung parallel zum Talverlauf anzuordnen, sofern nicht zwingende betriebliche Gründe nachgewiesen werden.

2.3 GESTALTUNG DER BAUKÖRPER IN DEN TEILBEREICHEN 'B' UND 'C' § 87 (1) Nr.1 HBO

(1) Außenwandhöhen

Für die Außenwandhöhen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff 1.4

(2) Dachform

Als Dachform wird Satteldach und Walmdach festgesetzt mit Neigung von 30-38°.

Pultdächer sind nur zulässig, wenn sie aus mindestens 2 Hauptflächen bestehen, die gegenläufig sind.

Die im Plan festgesetzte hauptsächliche Firstrichtung ist verbindlich.

(3) Dachaufbauten

Sonnenkollektoren, Solarzellen und Dachantennen sind so anzubringen, daß das Erscheinungsbild zum Tal und die freie Sicht des Nachbarn nicht beeinträchtigt werden.

Dachgauben müssen gegenüber der Fassadenflucht um mindestens 0,5 m zurückgesetzt werden und in ihrer Höhenentwicklung um mindestens 0,5 m unter der Firstlinie der dazugehörigen Dachfläche bleiben. Ihre Breite darf 1/4 der Dachlänge nicht überschreiten.

(4) Vorspringen von Bauteilen

Die durch Baugrenzen gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen können durch Bauteile nach folgender Maßgabe überschritten werden, sofern bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen

- Eingangstreppen und Balkone max 1,50 m
- Überdachung von Eingangstreppen und Garagentoren max 1,25 m
- Kellerlichtschächte max 1,00 m
- Terrassen max 3,00 m
- Erker, Wandteile, Dachüberstände max 0,75 m

(5) Garagen

Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptbau einbezogen sind, aus gleichem Material wie der Hauptbau herzustellen und ihm im Erscheinungsbild anzugleichen.

Garagen mit Flachdächern sind unzulässig, außer wenn die vollständige Begrünung der Dachflächen sichergestellt ist.

Bei Einzelgaragen und Wohnhäusern mit eingebauten Garagen ist zwischen Garagentor und straßenseitiger Grundstücksgrenze ein Stauraum von min 5,0 m einzuhalten.

2.4 GESTALTUNG DER KLEINBAUTEN IM TEILBEREICH 'D' § 87(1) HBO

Im Kleingartenbereich ist die Anlage von Gartenlauben bis zu einer Größe von max 30 cbm umbauter Raum einschließlich eines überdachten Vorplatzes oder einer überdachten Terrasse zulässig.

Die bebaubare Fläche ist auf max 12 qm, die max Höhe auf 2,50 m zu begrenzen. Als Konstruktionsart ist Holzbauweise festgesetzt.

2.5 SONSTIGE GESTALTUNGSMASSGABEN

(1) Farbe und Struktur

Bei der äußeren Gestaltung der Baukörper sind auffällige sich stark von der Umgebung abhebende Farben und Strukturen unzulässig.

Für die Dacheindeckung ist ein Material in den Farben braun bis rot (erdfarben) zu wählen.

(2) Anlagen der Außenwerbung

Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig, auch solche, die nach § 13 HBO genehmigungs- und anzeigefrei sind. Für ihre Gestaltung sind die Forderungen, die an allgemeine Wohngebiete zu stellen sind, einzuhalten.

2.6 GARAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE § 87 (1) Nr.4 HBO i.V.m. § 9(1) BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch auf nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Flächen mit dem Kennzeichen 'St' (Steilplätze) versehen sind.

Für die Anzahl der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt vom 15.05.95

Zwischen Garageneinfahrt und straßenseitiger Grundstücksgrenze ist ein Stauraum von min 5,0 m vorzusehen.

2.7 GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN § 87 (1) Nr.4 und 5 HBO

(1) Einfriedigungen

Die Grundstücke sind einzufriedigen. Aneinanderstoßende Einfriedigungen zweier Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Die max Höhe der Einfriedigungen ist festgesetzt

- für die Teilbereiche 'A', 'E' und 'F': 2,00 m
- für die Teilbereiche 'B' und 'C': 1,20 m
- für den Teilbereich 'D': 1,50 m

Massive Einfriedigungen haben sich im Erscheinungsbild dem Hauptbau anzupassen.

(2) Mülltonnen

Die Mülltonnen sind in einer Weise unterzubringen, die straßenseitig unauffällig wirkt.

(3) Freiflächen

Die Gestaltung der Freiflächen ist durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan (Facnplan) im einzelnen nachzuweisen und in das Genehmigungsverfahren für die Bauwerke einzubeziehen.

In dem Freiflächenplan ist der Grad des Eingriffes differenziert darzustellen und entsprechend dem Richtlinien-Erlaß vom 17.05.92 auf Grundlage des Biotopwert-Verfahrens nachvollziehbar in seinen Flächenanteilen zu ermitteln.

(4) Stützmauern

Geländekorrekturen sind außer für Funktionsflächen wie z.B. Lagerflächen, Werkhöfe oder Terrassen unzulässig.

Erforderlich werdende Stützmauern sind abzuböschen bis auf eine sichtbare Mauerhöhe von 1,0 m. Die Böschung ist zu begrünen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE ERSATZ-AUSGLEICHSFLÄCHEN 'G' UND 'H' § 9(1) 20 BauGB

3.1 NUTZUNG

Die durch Kennzeichnung und das Struktursymbol 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft' belegten Ausgleichsflächen 'G' und 'H' sind ausschließlich auf Maßnahmen beschränkt, die im Geltungsbereich des Baugebietes 'Am Rülles' (Teilflächen 'A' - 'F') erfolgten Eingriff ausgleichen.

Die Geltungsbereiche 'G' und 'H' sind ökologisch entsprechend den folgenden Festsetzungen aufzuwerten. Andere Nutzungen, auch zeitlich befristete, sind unzulässig.

3.2 ECKWERTE DER EINZELNUTZUNG

(1) Ausgleichsbereich 'G' Flur 16, Flurstück Nr. 23

- Neuanlage von Auenwald	min	18.900 qm
- Kleingewässer	min	4.000 qm
- Fichtenaufforstung = Restfläche	ca	9.470 qm
Gesamtfläche für Bilanzierung		32.370 qm

(2) Ausgleichsbereich 'H' Flur 6, Flurstück Nr. 338
Flur 7, Flurstück Nr. 59

- Neuanlage von Auenwald	min	7.000 qm
- Fichtenaufforstung = Restfläche	ca	23.834 qm
Gesamtfläche für Bilanzierung		30.834 qm

Die Eckwerte dürfen bis zu max 10 % über bzw. unterschritten werden. Sie können auch durch gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

Die Eckwerte sind für den Nachweis des Eingriffsausgleiches nach dem Biotopwert-Verfahren zugrundezulegen.

3.3 AUSFÜHRUNG

Die Ausgleichsmaßnahmen in den Ausgleichsbereichen 'G' und 'H' haben zeitlich gemäß den Baufortschritten in den Baugebieten 'A' - 'F' zu erfolgen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 1. ÄNDERUNG

Die textlichen Festsetzungen der am 23.11.1995 vom Regierungspräsidium genehmigten Planfassung (AZ: IV 34-61 d 04/01 -Gedern 18-) bleiben für die 1.Änderung unverändert bestehen.

VERFAHRENSVERMERKE 1. ÄNDERUNG

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Hinweis: Der Übereinstimmungsvermerk wurde vom Amt anläßlich der ersten Planfassung am erteilt. Die Katasterunterlage wurde nicht gewechselt.

(Ort)

(Siegel) (Unterschrift) Stadt ~~Katasteramt~~

Durchführung der 1.Änderung
Die ~~Aufstellung~~ des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung beschlossen.

am

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Aufstellungsbeschluß Stadt/Gemeinde

Entwurf und Plananfertigung erfolgten unter Berücksichtigung aller Rechtsgrundlagen durch das PLANUNGSBÜRO ENGEL in Offenbach am Main

(Ort) (Datum)

(Stempel) (Unterschrift)
Planer

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat den Entwurf gem. ~~§ 3 Abs.2 BauGB~~ zur öffentlichen Auslegung beschlossen § 4 Abs.2 BauGB zur Beteiligung und

am

(Ort) (Datum)

(Siegel (Unterschrift)
Auslegungsbeschluß Stadt/Gemeinde

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentl. Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 Abs.2 BauGB ortsüblich

am

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Stadt/Gemeinde

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 Abs.2 BauGB

vom bis einschl.

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Stadt/Gemeinde

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat diesen ~~Bebauungsplan~~ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen
am 1.Änderung dieses Bebauungsplanes

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Satzungsbeschluß Stadt/Gemeinde

Dieser Plan ist gem. § 6 Abs.1 BauGB genehmigt worden durch Verfügung
vom AZ:

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte

am

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Stadt/Gemeinde

ZUGEHÖRIGE ANLAGEN

Gesamtplan der Erstfassung (genehmigt 23.11.95)
Folgende Anlagen sind Bestandteile dieses Bauleitplanes

(1) Begründung zum Bebauungsplan mit Landschaftsplan
I: Bauleitplanerische Begründung, Seiten 1-9, 30.05.95
II: Landschaftsplanerische Wertung, Seiten 1-7, 05.07.93
III: Nachweis des Eingriffsausgleiches, Seiten 1-10, 09.06.94

(2) Blatt 2: Landschaftsplan Bestand, Maßstab 1:1.000, 07.07.93

(3) Blatt 3: Landschaftsplan Bewertung, Maßstab 1:1.000, 07.07.93

1.ÄNDERUNG i.V.m. Erschließungsabschnitt I

Die vorstehend aufgeführten Anlagen sind unverändert Bestandteile 1.Änderung des Bauleitplanes

1.ÄNDERUNG	
BETEILIGUNG	BESCHLUSS
06.08.1997	30.10.1997

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
BAUGEBIET 'AM RÜLLES'
STADT GEDERN / KERNSTADT

RECHTSPLAN
FASSUNG DER GENEHMIGUNGSVORLAGE

MASSTAB: 1: 1.000 / 1: 2.000

PLANUNGSBÜRO PROF.DR.ING. HEINO ENGEL+PARTNER
MIT BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG HEIL+STOCKERT

VORENTWURF	BETEILIGUNG	OFFENLAGE	BESCHLUSS
08.04.1993	08.07.1993	09.06.1994	07.07.1995

1

2. ÄNDERUNG ERSCHLIESSUNGSABSCHNITT I

HINWEISE

Die Änderungsfestsetzungen sind im geltenden Rechtsplan gekennzeichnet. Die entsprechenden Planzeichen sind ergänzt.
Die übrigen Inhalte des Rechtsplanes, genehmigt am 23.11.1995 mit 1. Änderung vom 24.04.1998 behalten weiterhin ihre Gültigkeit

VERFAHRENSVERMERKE

Die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

am 26. Nov. 1998

(Siegel) STADT GEDERN WETTERAUKREIS (Unterschrift)
Aufstellungsbeschluß Bürgermeister Stadt

Entwurf und Plananfertigung erfolgten unter Berücksichtigung aller Rechtsgrundlagen durch das Planungsbüro HEINO ENGEL in Offenbach am Main.

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Planung · Beratung · Forschung
HEINO ENGEL Architekt Professor Dr. Ing.
63065 Offenbach am Main · Arthur-Zitscher-Straße 6

(Ort / Stempel) 20. JULI 1999 (Unterschrift)
Planer

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 Abs.2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

am 26. Nov. 1998

(Siegel) STADT GEDERN WETTERAUKREIS (Unterschrift)
Auslegungsbeschluß Bürgermeister Stadt

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentl. Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 Abs.2 BauGB ortsüblich
durch Veröffentlichung im KA für Wetterau u. Vogelsberg am 5. Dez. 1998

(Siegel) STADT GEDERN WETTERAUKREIS (Unterschrift)
Bürgermeister Stadt

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 Abs.2 BauGB
vom 14. Dez. 1998 bis einschl. 14. Jan. 1999

(Siegel) STADT GEDERN WETTERAUKREIS (Unterschrift)
Bürgermeister Stadt

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen

am 27. Mai 1999

(Siegel) STADT GEDERN WETTERAUKREIS (Unterschrift)
Satzungsbeschluß Bürgermeister Stadt

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte

am 21. Aug. 1999

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

(Siegel) STADT GEDERN WETTERAUKREIS (Unterschrift)
Bürgermeister Stadt

ZUGEHÖRIGE ANLAGEN

(1) Begründung Seiten 1-2, 27.01.1999

(2) Sämtliche Anlagen der genehmigten Erstfassung des Bauleitplanes

BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET 'AM RÜLLES'
STADT GEDERN / KERNSTADT

2. ÄNDERUNG ERSCHLIESSUNGSABSCHNITT I

PLANUNGSBÜRO	BETEILIGUNG	OFFENLAGE	BESCHLUSS
HEINO ENGEL	26.11.1998	26.11.1998	27.05.1999