

Planzichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung Planz 90

<p>1. Füllschema der Nutzungsschablone</p> <table border="1"> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Zahl der Vollgeschosse</th> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschossflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Bauweise</td> </tr> <tr> <td>Traufhöhe</td> <td>Firsthöhe</td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Dachform	Bauweise	Traufhöhe	Firsthöhe	<p>11. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> Graben (Tränkbach) mit Fließrichtung Schutzgebiet für Grund-/Quellwassergewinnung <p>12. Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> Fläche für die Landwirtschaft <p>13. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB Ausgleichsfläche <p>14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB <p>15. Sonstige Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Abgrenzung der Teilbereiche der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 'Im Brühl' § 9 (7) BauGB Abgrenzung des Rechtsplanes 2. Änderung 'Im Brühl' Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baubereiches § 16 (5) BauGB Geneigte Dachfläche zulässig Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB Abgrenzung Lärmschutzwand Denkmalschutz, gem. § 2 (1) DschG hier: geschütztes Gebäude <p>16. Sonstige Planzeichen</p> <ul style="list-style-type: none"> vorhandene Flurstücksgrenzen geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich) Flurstücksnummer Maßlinie / Maßzahl Landschaftsschutzgebiet "Landkreis Offenbach" Zonierung für Lärmschutzmaßnahmen Altballagerung
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse								
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl								
Dachform	Bauweise								
Traufhöhe	Firsthöhe								
<p>2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO MI Mischgebiet § 6 BauNVO <p>3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> GFZ Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO GRZ Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 20 BauNVO TH max. 4,50m maximale Traufhöhe = 4,50 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche FH max. 9,50m maximale Firsthöhe = 9,50 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche <p>4. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> o Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO ni nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO 7n max. 7 Reihenhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO 3n Bauweise § 23 (3) BauNVO <p>5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> Überbaubare Grundstücksflächen <p>6. Flächen für den Gemeinbedarf und Sportanlagen § 9 (1) Nr. 5 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> Flächen für den Gemeinbedarf Errichtung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergärten - Errichtung Seniorenzentrum Errichtung Sporthalle Flächen für Sportanlagen <p>7. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> o Straßenverkehrsfläche o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung o Parkfläche o Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 11 BauGB o Straßenbegrenzungslinie <p>8. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> o Flächen für Versorgungsanlagen o Zweckbestimmung Elektrizität (Standorthinweis Trafostation) o Flächen für die Beseitigung von festen Abfallstoffen o Zweckbestimmung Containersammelstelle als Standorthinweis <p>9. Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> o oberirdisch, 110 kV- Freileitung o oberirdisch, 220 kV- Freileitung <p>10. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> o Öffentliche Grünfläche o Zweckbestimmung Platz / Grünanlage o Zweckbestimmung Grünanlage o Zweckbestimmung Kinderspielfläche o Zweckbestimmung Kleingärten 									

Änderungen

Die Änderungen sind als **blauer Text** gekennzeichnet.

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und das Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. **Ausnahmsweise werden nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziff. 2 BauGB zugelassen.**

1.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
 In den Kleingärten sind Gartenlauben in einfacher Ausführung mit max. 24 m² Grundfläche einschließlich überdachter Freizeitanlagen zulässig. **Die Flächen unter den Obstbäumen wird mit Landschaftsraumsanweisung eingesät. Es erfolgt eine Zmahlige Mahd / Jahr (ab 01.07), das Mähgut wird abtransportiert. Düngung und Pestizid-einsatz unterbleibt.**

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planentwurf nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

1.2 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 In der offenen Bauweise (o) sowie in Bereichen deren Bauweise nicht festgesetzt ist, sind Hausgruppen mit max. 5 Häusern zulässig, in einer Teilfläche der Baulücke zwischen dem Straßen Löhcher Zehrt und Im Brühl sind max. 7 Häuserzeilen zulässig (siehe Planung).

1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist zum Teil differenziert in die Nutzungs-schablone eingeschrieben. So sind z. B. in den mit WA2/wo festgesetzten Gebieten in Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Hausgruppenheiten je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück erreicht sind. Als ein Wohngebäude zählt das Einzeuhause, die Doppelhaushälfte sowie die Hausgruppen-einheit.

1.4 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
 Bei I geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 5,00 m als Höchstmaß die Firsthöhe = 9,00 m als Höchstmaß
 Bei II geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 7,00 m als Höchstmaß die Firsthöhe = 11,00 m als Höchstmaß
 im WA1, 4 wo beträgt im WA2, 3 wo beträgt die Traufhöhe = 9,00 m als Höchstmaß die Traufhöhe = 7,00 m als Höchstmaß die Firsthöhe = 11,00 m als Höchstmaß
 Bei III geschossigen Gebäuden beträgt bis auf WA12 bis WA15, die Traufhöhe = 9,00 m als Höchstmaß die Firsthöhe = 13,00 m als Höchstmaß

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grund-stücks- und in der Grünstückmitte) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum schrägen Dachfirst. Bei Eckgrundstücken im Hochbau ist die schräg verlaufende Erschließungsfläche anzuhalten. Die Firsthöhe ist am gleichen Messpunkt zu nehmen.

1.5 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Passive Maßnahmen in der Zone A
 Bis zu einem Abstand von ca. 50 m zu den Bahnhöfen ist keine Wohnbebauung mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zulässig. Wegen der abschirmenden Wirkung der Lärmschutzwand können Gärten und Terrassenbereiche in der Zone A eingerichtet werden.
Passive Maßnahmen in der Zone B
 In Zone B sind für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten; die Einhaltung der Anforderungen für den Lärmpegelbereich III wird empfohlen.
 Für die Fassaden von Schlafräumen -einschließlich der Kinderzimmer- sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten. Diese Räume sind zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die z. B. in einem Fenster- rahmen oder in die Fensterbank integriert werden können. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes sind nach DIN 4109 zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. Lüftungslügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. schalldämmende Lüftungsoffnungen) im Betriebszustand zu berücksichtigen.
Passive Maßnahmen in der Zone C
 In Zone C sind für Fassaden von Schlafräumen -einschließlich der Kinderzimmer- die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" anzuhalten. Es wird empfohlen, diese Räume zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die z. B. in einem Fenster- rahmen oder in die Fensterbank integriert werden können. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes sind nach DIN 4109 zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. Lüftungslügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. schalldämmende Lüftungsoffnungen) im Betriebszustand zu berücksichtigen.
Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB
 Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließ- lich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.
17. Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
17.1 Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80%, im WA, 4 wo und den Mischgebieten min- destens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gärten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbau, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen. Die für den Grundstückseigentümer zugewandten Wände von Gärten und Nebengebäude sind zu mindestens 50% zu bepflanzen.
17.2 Bepflanzung im Straßenraum
 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche "Im Brühl" sind auf Pflanzstreifen- oder Inseln alleinstehend mind. 100 Laubbäume und innerhalb der Straßenverkehrsfläche "Auf der Höhe" und "Lutherstraße" ein- heilig mind. je 20 Laubbäume gleichen Artenespektrums zu pflanzen und zu pflegen.
17.3 Bepflanzung der Lärmschutzwand
 Die Grünfläche vor der Lärmschutzwand ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern der Ziffer 1.7.5.1 zu bepflanzen. Hierbei ist 1 Strauch pro qm zu pflanzen und zu unterhalten.
17.4 Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnhofsseite hin
 Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnhofsseite hin dürfen keine windbruchgefährdete Gehölze (z. B. Pappeln), sowie rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand ist entsprechend dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu wählen.
17.5 Artenliste
 Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7.1, 1.7.2, 1.7.3 und 1.7.4 sind vor- rangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.
1.7.5.1 Bäume: STU 14/16 cm
 Feldahorn Acer campestre Cornus mas
 Spitzahorn Acer platanoides Roter Hainbuche Cornus sanguinea
 Bergahorn Acer pseudoplatanus Haselnuß Corylus avellana
 Hainbuche Carpinus betulus Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
 Stieleiche Quercus robur Fastigiatr Liguster Ligustrum vulgare
 Winterlinde Taxus cordata Lorbeer Lorbeerweiden Salix caprea
 Stieleiche Quercus robur Fastigiatr Heckenrosen Rosa canina
 Stieleiche Quercus robur Fastigiatr Schwarzer Holunder Salix caprea
 Seibeneiche Quercus petraea Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 Schlehe Prunus spinosa
 * Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

- 1.7.5.2 Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:**
- | | |
|---------------------|--------------------------------|
| Apfel | Birne |
| Gelber Edelapfel | Bosc's Flaschenbirne |
| Winternambour | Gute Graue |
| Direkt Rosenapfel | |
| Schafnase | Nancy Reneköde |
| Kaiser Wilhelm | Schönenberg |
| Schöner aus Boskoop | Hauszwetsche |
| Bismarkapfel | |
| Gewürzluke | Kirsche |
| Speierling | Telckners Schwarze |
| | Königsirsche, Typ Querfurt |
| | Schneiders späte Kronpfeirsche |
- 1.7.5.3 Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:**
- | | | |
|---------------------------|----------------------|--------------------|
| Stauden: | Gräser: | Flechten: |
| Kleines Habichtskraut | Compositenweidelgras | Melica rupicaprina |
| Scharfer Mauerpfeffer | Wimperpflanz | Festuca ovina |
| Milder Mauerpfeffer | Wimperpflanz | Carex hirculica |
| Purpurerote Fethenwurz | Niedrige Segge | Carex humilis |
| Fingerringfingerkraut | Friedling | Carex phyllocha |
| Felsenneke | Echne Hauzwurz | |
| Echne Hauzwurz | Asrige Grassilie | |
| Größelblättrige Brunnelie | | |
- 1.8. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
 Bei den Beflagungen auf den Ausgleichsflächen B, C, D, E sind die Abstandsflächen Freiheiten von Wuchshöhenbegrenzungen zu den Hochspannungsleitungen und den Nachbargrund- stücken einzuhalten.
- 1.8.1 Maßnahmen in der Ausgleichsfläche B**
1.8.2 Maßnahmen in der Ausgleichsfläche F (Teilplan B)
1.8.3 Maßnahmen in der Ausgleichsfläche I (Teilplan B)
 In Afa, AFR und AF: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in Feldgehölze. Es wird dabei ein abgestufter Gehölz- saum mit Baum-, Strauch- und Krautarten angelegt. Es sind bei der Anpflanzung Gehölzarten der Ziffer 1.7.5.1 zu verwenden. Hierbei ist zu beachten, dass auf Ausgleichsfläche AFI maximal 15% beerntende Gewächse ver- wendet werden.
 Ein Wäldchutzzaun und eine mind. 2 jährige Pflege wird vorgesehen. Danach werden die Feldge- hölze der natürlichen Entwicklung überlassen.
1.8.4 Maßnahmen in der Ausgleichsfläche C
1.8.5 Maßnahmen in der Ausgleichsfläche E
 In AFE und AFE: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine extensiv genutzte Streuwiese mit Feld- gehölzen und extensiv genutzten Wiesen.
 Gestaltung und Pflege der Obstwiese gemäß Ziffer 1.8.3.
 Gestaltung und Pflege des Feldgehölzes gemäß Ziffer 1.8.1.
 Gestaltung einer ca. 1,5 m tiefen Mulde
 Pflege der extensiven Wiesen durch eine Zmahlige Mahd / Jahr (ab 01.07), das Mähgut wird abtran- sportiert. Düngung und Pestizid-einsatz unterbleibt.
1.8.6 Maßnahmen in der Ausgleichsfläche D
1.8.7 Maßnahmen in der Ausgleichsfläche G
 In AFG: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine naturnah gestaltete Bachauenlandschaft. Schaffung von Mäulen für die An siedlung von Rohricht. Anpflanzung von Feldgehölzen gemäß Ziffer 1.7.5.1 und Pflege von extensiv genutzten Wiesen.
 Pflege der extensiven Wiesen durch eine Zmahlige Mahd / Jahr (ab 01.07), das Mähgut wird abtran- sportiert. Düngung und Pestizid-einsatz unterbleibt.
1.8.8 Maßnahmen in der Ausgleichsfläche H
1.8.9 Maßnahmen in der Ausgleichsfläche I
 In AFI: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in Grünland sowie Anpflanzung einer Obstbaumrei- he aller Sorten gemäß Ziffer 1.7.5.2 entlang des Landwirtschaftlichen Weges.
- 1.9. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- Private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Kleingärten
- In den Kleingärten sind Gartenlauben in einfacher Ausführung mit max. 24 m² Grundfläche einschließlich überdachter Freizeitanlagen zulässig. Die Flächen unter den Obstbäumen wird mit Landschaftsraumsanweisung eingesät. Es erfolgt eine Zmahlige Mahd / Jahr (ab 01.07), das Mähgut wird abtransportiert. Düngung und Pestizid-einsatz unterbleibt.
- 2. BAURUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**
- 2.1 Anlagen von Zisternen § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**
 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in die Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuliefern. Das Fassungsvermögen der Zisternen beträgt 3,0 cbm WE, jedoch 4,0 cbm pro Grundstück. Das Fassungsvermögen der Zisternen bei Gebäuden ab 4 WE/Grundstück beträgt 1,0 cbm pro WE. Das überschüssige Nie- derschlagswasser kann dem Kanalsatz zugeführt werden.
 Hinweis:
 Die Zisternengröße ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- 2.2 Dachgestaltung Dachform/Dachneigung**
 In den festgesetzten Baugebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für I geschossigen Gebäuden mindestens 38°; maximal 45°
 für II geschossigen Gebäuden im WA1, 4 wo mindestens 35°; maximal 45°
 für III geschossigen Gebäuden im WA2, 3 wo mindestens 35°; maximal 40°
 für III geschossigen Gebäuden im WA3, 3 wo mindestens 35°; maximal 40°
 in den Planquartieren WA 12 - WA 15.
 Dachneigung/Dachfarbe
 Es ist kein geneigtes Dach mit keilförmiges Material wie z. B. Beton- oder Tonziegel, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun, ausnahmsweise schwarz bis grau zulässig.
 Dachaufbauten
 Gärten sind als Sattel-, Schleppe- oder Tomengärten auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Die Gärtenbreite wird gemessen am Giebelsaum. Gärten haben vom First einen Mindestabstand von 0,70m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gärten auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
- 2.3 Passivenergiehäuser**
 Nur Gebäude in Passivenergiebauweise, die der Förderrichtlinie der Kreditanstalt für zur KW- Energiehaushalt 40 mit einem Heizwärmebedarf nicht mehr als 15 kWh/m² Jahr beträgt entspre- chend, sind von den vorgenannten Festsetzungen unter Ziffer 2.2 befreit.
 Es sind auch fach geneigte Dächer ab 10° zulässig.
- 2.4 Garagen, Carports, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Vorgarteneinrichtung**
 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf der da- für festgesetzten Fläche zulässig.
 In begründeten Fällen darf ausnahmsweise die überbaubare Fläche für Garagen überschritten wer- den. Dies ist längsseitig ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen der Garage und der Straßen- begrenzungslinie einzuhalten, mit der Maßgabe, dass die Flächen zwischen Garage und Straßen- verkehrsfläche dauerhaft zu begrünen sind.
 Pro Grundstück werden maximal 6% der straßenreihigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt zugelassen. Bei Reihenhausgrundstücken beträgt der Anteil auf 80%.
 Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftschalldämmenden Materialien (z. B. Kopfplaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) auszuführen und festzustellen. Die Flächen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die ver- bleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mindestens 25 %igen Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten. Auf den PKW - Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- baum zu pflanzen und zu pflegen.
- 2.5 Einfrieden**
 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 3. HINWEISE**
 Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange, sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Ju- gend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III-7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
3.2
 Sonnenkollektoren sind erwünscht.
 Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensteranteil optimal ca. 30 % betragen.
 Die Hauptfriesrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solar- energie Vorteile zu erhalten.
3.3
 Flächengedächte sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünzte Dächer ausgeführt werden (vgl. Ziffer 1.7.5.3).
3.4
 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Boden- konditionen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Stadt, Umweltamt Frankfurt am Main (1988 etc.) auszufüllen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Ju- gend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III-7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
3.5
 Der kulturhistorische Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Ge- lände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
3.6
 Wenn bei Erdarbeiten Bodenkundener bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalfolge - der Unteren Denkmal- schutzbehörde anzuzeigen.
3.7
 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton ein- ander abzustimmen.
3.8
 Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
3.9
 Oberflächennasser und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahnhofsgebiet zuguleitet werden. Die Vorflutverhältnisse des Bahnhofsgrabs dürfen durch Baumaterial oder Erdaustrub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
3.10
 Auf die Stellplatzsetzung der Gemeinde Egelsbach ist in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.
3.11
 Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
 Es sind notwendige objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuföh- ren sowie den höchsten Wasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchung ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage.
 Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (wilde Wanne) und wasserdichten Kellerfensteranschüssen zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionsfähigkeit der baulichen Anlage zu.
3.12
 Wasserschutzgebietsverordnung
 Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen in der Wasserschutzzone III der Stadt Mör- felde-Waldorf (VO v. 03.06.1953).

- 3.13** Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Nähe der Nordplatzrunde des Verkehrs- landesplatzes Egelsbach liegt, welche die Luftfahrzeuge in einer Höhe von ca. 200m über Grund in ei- ner Entfernung von ca. 500 m zusätzlicher flughafenähnlicher Toleranzen befragen. Mit Beeinträchti- gungen durch an- und abfliegende Luftfahrzeuge muss gerechnet werden.
- 3.14** Betriebswasseranlagen (Zisternen oder Brunnen) sind der Bauaufsicht des Kreises Offenbach gem. § 13 (3) der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 formlos anzuzeigen.
- 3.15** Grundwasserbewirtschaftungsplan
 Das Plangebiet liegt im Grundwasserbewirtschaftungsplan "Hess. Ried" (St. Anz. v. 09.04.199, 21/99 S. 1659).
- 3.16** Beim Abriss von Gebäuden sowie Sanierungsmaßnahmen (z. B. Fassaden) ist der gesetzliche An- schutz zu beachten. Hierbei können insbesondere Gebäudebrüder aber auch andere Tiere betroffen sein. Dies könnte bei der (landwirtschaftlichen) Halle auf dem Grundstück Egelsbach, Flur 2, Flur- stück 375/4 bzw. 375/5 oder übrigen Gebäuden der Fall sein.
- 3.17** Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blickschichtwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalldämmung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (T-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrich- tigkeit von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarnutzung im Misch-, allgemeinen bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind. (siehe Leitfaden für die Verbesse- rung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom Lärmschutz Ausschuss Immissionschutz, 28.09.2013, Tabelle 1, Erfordernisse Abstände abhängig von der Baugeländeneigung).
 Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen Gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmmitte- rende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Ein- wirkungsbereich eingehalten werden können. Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tief Frequente Geräusche erzeugen.
- 3.18** Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit verstellbarem oder beweglichem Licht unzulässig. Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benach- barten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkte, Neigungs- winkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- 3.19** Geräte emittierende Anlagen (z. B. Mülltrenner- Kompostpresse, Küchengeräte-abzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürfti- ger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass sie zu keinen Ge- sundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufent- haltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freizeitzonen) kommt.

RECHTSGRUNDLAGEN	
1.	Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, in der zuletzt gültigen Fassung).
2.	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekannt- machung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
3.	Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 268), in der zuletzt gültigen Fassung (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossene, Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am ... 12.2017 öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsgespräche oder erheblicher Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufent- haltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freizeitzonen) kommt.
4.	Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 190), in der zuletzt gültigen Fassung
5.	Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung

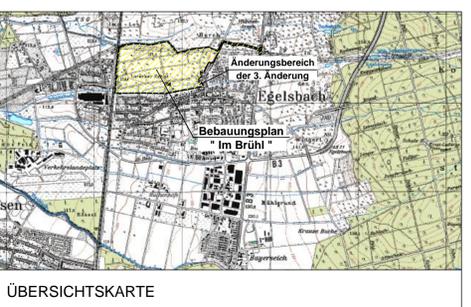
VERFAHRENSVERMERKE	
1.	AUFSTELLUNGSSCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat am 30.03.2017 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im Brühl“ im beschlossenen Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Be- rechnung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ...
2.	ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Am 05.12.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von dem Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 15.12.2017 bis einschließlich 26.01.2018. Die berufenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 06.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 26.01.2018 aufgefordert worden.
3.	SATZUNGSBESCHLÜSSE Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat am ... die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im Brühl“ in der Fassung vom ... gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Sat- zung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat am ... die baurechtlichen Festsetzungen zur 3. Ände- rung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im Brühl“ in der Fassung vom ... gem. § 5 der Hessischen Ge- meindeordnung als Satzung beschlossen.
4.	AUSFERTIGUNGSVERMERK Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach in ihrer Sitzung am ... beschlossene Satzung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im Brühl“ in der Fassung vom ... wird durch den Bürgermeister handchriftlich unterschrieben und ausgeteilt.

Egelsbach, den	(Jürgen Selting)
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am	
bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Egelsbach, den	(Jürgen Selting)
Bürgermeister	
KATASTERBESCHREIBUNG Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschafts- besitzes überein.	
Dieser Bebauungsplan wurde in Auftrag der Gemeinde Egelsbach durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Largensfeld, den 05.02.2018	Thomas Egel

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Im Brühl"
 (Im Verfahren nach § 13a BauGB)
 Gemeinde Egelsbach

THOMASEGEL
 Planungsgruppe
 Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
 Carl-Friedrich-Benz-Str 10 | Tel.: 06184/694377
 63305 Largesfeld | Fax: 06181/694378
 planungsgruppe-egelt@t-online.de | Mobil: 0172/6758502
 www.planungsgruppe-egelt.de

Projekt Nr.	Verfahrenszustand	Entwickelt	Epel
17024 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentaler
		Geprüft	Epel
		Fertiggestellt	07.02.2018



ÜBERSICHTSKARTE