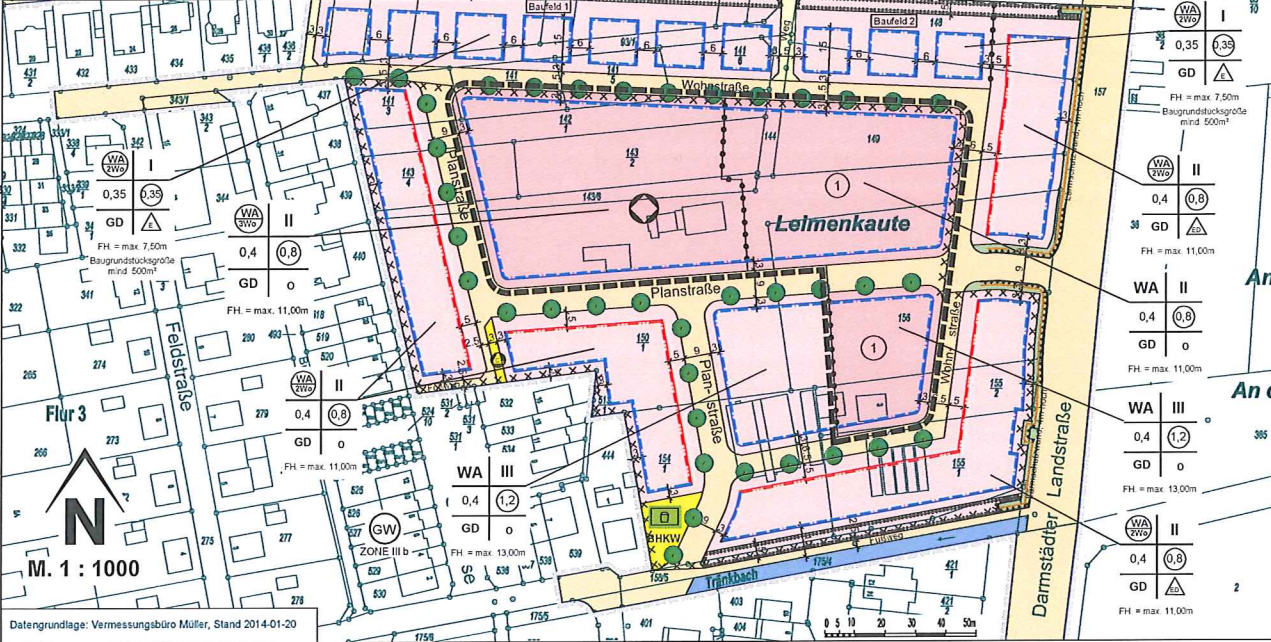


Bebauungsplan Nr. 42 a "Leimenkaute - 1. Änderung"



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
Firsthöhe / Grundstückgröße	

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Beschreibung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

04 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß § 17 und 20 BauNVO
04 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß § 17 und 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 17 und 20 BauNVO
maximale Firsthöhe = 11,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/-oberfläche

4. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

0 Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
Bauweise § 23 (4) BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksflächen WA
nicht überbaubare Grundstücksflächen WA

6. Straßenverkehrsflächen, öffentlich § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Weg
Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB
i.V. mit § 9 (1) Nr. 11 BauGB

7. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Zustimmung
Zustimmung
Stichtischvertrag als Standorthinweis
Stichtischvertrag als Standorthinweis

8. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

06 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

9. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Graben (Tränkbach) mit Fließrichtung
Schutzgebiet für Grund- / Quellwasser Gewinnung

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
ordentliche Vorgabe von 35-50 Wohnpflanzen pro Hektar im allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.

11. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anpflanzung von Straßenbäumen gem. Ziffer 1.15
Die Anzahl und die Standorte der Bäume dienen zur Orientierung und können in der Ausführungsplanung verzeichnet werden

12. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung des Rechtsplans "Leimenkaute" § 9 (7) BauGB
Abgrenzung des 1. Änderung des Bebauungsplans "Leimenkaute" § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (2) BauNVO
Geneigte Dachfläche zulässig
Umgestaltung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Lärmschutzwand, hochschallschutzabsorbierend
Umgestaltung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Abtallagerung

13. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Mastlinie / Mastzahl

- 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes sind als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO festgesetzt.
In den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (2) BauNVO sind nur die Regelungen nach Ziffer:
- Nr. 1: Wohngebäude
- Nr. 2: die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß PlanZV nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Im Rahmen der nachfolgenden Grundstücksanordnung ist zu beachten, dass die räumliche Ordnung der Grundstücke pro Hektar im allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.
- 1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß PlanZV Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen mit maximal 5 Haus-einheiten und Mehrfamilienwohnhäuser (M) zulässig.
- 1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben. In den mit WA/2WO festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und Doppelhäusern und Hausgruppenhöhen maximal 2 Wohnungen zulässig, in den mit WA/3WO sind max. 3 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grundflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen die Hauskette.
- 1.5 Flächen für Wohngebäude die mit Mittel aus dem sozialen Wohnungsbau gefördert werden § 9 (1) Nr. 7 BauGB**
Auf den mit (C) gekennzeichneten Flächen sind nur Gebäude zulässig, in denen mindestens 30% der Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden.
- 1.6 Anzahl der Vollgeschosse**
Entsprechend den Zielvorgaben der Gemeinde soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Wohngebiet mit ein- bis dreigeschossiger Bebauung entstehen.
- 1.7 Größe der Wohngrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Baufeld 1 und Baufeld 2 beträgt bei Einzelhäusern = 500qm.
- 1.8 Geländeoberkante/-oberfläche**
Festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen. Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.
- 1.9 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
Die Höhen der baulichen Anlagen (Firsthöhe) wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante/-oberfläche (siehe 1.8 Geländeoberkante/-oberfläche).
Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Erdversorgungsanlage dies erfordert oder durch Grundverhältnisse unumkehrbar festzulegen ist. Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 1.10 Umgestaltung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Maßnahmen:
Entlang der Darmstädter Landstraße ist zum Schutz von Lärm eine 4 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden auf den östlichen Grundstücken entlang Darmstädter Landstraße müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - für die folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) erfüllen:
- Ostliche Fassaden des 1. Obergeschosses LPB III
- Nördliche und südliche Fassaden und Dachbauteile des Dachgeschosses LPB III
- Ostliche Fassaden und Dachbauteile des Dachgeschosses LPB IV
- Nördliche Fassaden des 1. Obergeschosses im Bereich des Grundstückes am nördlichen Rand des Geltungsbereiches LPB III
- Südliche Fassaden des 1. Obergeschosses im Bereich des Grundstückes am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches LPB III
- Den der Planstraße zugewandten Fassaden des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses LPB III.

- 3.1 Hinweis**
Regenwasser
Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherung 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 des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-796 02 37.11 (St. Anz. 10/1999 S. 709) enthalten.
- 3.2 Solaranlage**
Solaranlagen sind erwünscht.
Wahlweise mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südseite sollte der Fensterflächenanteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfächung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- 3.3 Flachdachanlagen**
Flachdachanlagen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begründete Dächer ausgeführt werden (vgl. Ziffer 1.15).
- 3.4 Bäume**
Der kulturhistorische Oberboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenentwicklung zu verwenden.
- 3.5 Denkmalschutz**
Es wird ein archaisches Kulturdenkmal im Planbereich vermutet, dessen genaue Lage unbekannt ist. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archaische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.6 Doppelhäuser**
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer in Höhe, Form, Neigung, Material und Farbton abzustimmen.
- 3.7 Garagen**
Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dachdeckung, Material und Farbton abzustimmen.
- 3.8 Stellplatzanlage**
Auf die Stellplatzanlage der Gemeinde Egelsbach in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.
- 3.9 Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung**
Es wird notwendig, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand 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 (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfermentierschichten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
- 3.10 Abtallagerung**
Wird im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschichtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. Bodenschutz (Obere Bodenschutzbehörde) zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organologische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend die Obere Bodenschutzbehörde zu informieren. Mit dem Anstellen von schadstoffbelasteten Auffüllungen muss geschnitten werden. Objektbezogene Untersuchungen zur Festlegung der Verwertungs- und Entsorgungswege überschüssiger Aushubmassen sowie zur Prüfung möglicher Nutzungskonflikte und Gefährdungen von Schutzgütern sind deshalb erforderlich. Bei analytischen oder organologischen Hinweisen auf Schadstoffbelastungen ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu prüfen, ob bodenschutz-, wasser- und abfallrechtliche Belange betroffen sein könnten.
- 3.11 Wasserschutzgebietverordnung**
Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen in der Wasserschutzzone III b der Stadt Mörfelden-Walldorf (V.v. 03.08.1993).
- 3.12 Luftfahrzeuge**
Es wird darauf hingewiesen, dass das Fluggebiet im Einzugsbereich des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach liegt, welche die Luftfahrzeuge in einer Höhe von ca. 200m über Grund und in einer Entfernung von ca. 500m zzgl. Flugbetriebs-Toleranzen befliegen. Mit Beeinträchtigungen durch an- und abfliegende Luftfahrzeuge muss gerechnet werden.
- 3.13 Betriebswasseranlagen**
Betriebswasseranlagen (Zisternen oder Brunnen) sind der Bauaufsicht des Kreises Offenbach gem. § 13 (3) der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 formlos anzuzeigen.
- 3.14 Fernwasserleitungen**
Im westlichen Planbereich verlaufen ZWO-Fernwasserleitungen und Kabel. Bei Bauarbeiten ist dies zu beachten und die genaue Lage festzustellen.

- 1.6 Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Steht die Erhaltung im Rahmen der Baumaßnahmen eine unumkehrbare Härte da, so ist eine Ersatzpflanzung gemäß Artenerliste 1.15 an geeigneter Stelle durchzuführen.
- 1.7 Rodungen**
Rodungen sind nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig.
Vor der Rodung von Bäumen mit Baum-/Speichthöhlen oder anderen Strukturen, die Höhlenbrüter oder Fledermäusen als Quartier dienen können (Spaltverstellungen, Rindenspalte etc.), ist eine Kontrolle der potenziellen Quartierregionen (per Endoskop) auf anwesende Tiere durchzuführen. Werden Tiere angetroffen, sind sie in künstliche Quartierhöhlen in unzusammenhängender ökologischer Baueingliederung (gem. LP) zu integrieren.
- 1.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Das überschüssige Niederschlagswasser der Flächen des allgemeinen Wohngebietes ist vor der Einleitung in den Vorflut durch ausreichendes Rückhaltevolumen zu drosseln und nur verzögert abzuführen.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE 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 Zisternen zu sammeln.
Das Fassungsvermögen der Zisternen beträgt 3,0 cbm pro WE, jedoch mind. 4,0 cbm pro Grundstück. Das überschüssige Niederschlagswasser kann dem getrennten Kanalnetz zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zugeführt werden.
- 2.2 Dachgestaltung**
Dachform/Dachneigung
In den festgesetzten Baugebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für I geschossige Gebäude mindestens 35°, maximal 45°
bei II geschossigen Gebäuden mindestens 30°, maximal 40°
bei III geschossigen Gebäuden mindestens 10°, maximal 30°
Dachdeckung/Dachfarbe
Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis Rotbraun und schwarz bis grau zulässig.
Dachaufbauten
Gauben sind als Sattel-, Schleppe- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Die Gaubenbreite wird gemessen am Gaubendach. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und der Giebelwand mindestens 1,50m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Zwerchhäuser sind nicht zulässig.
- 2.3 Nebenanlagen und Vorgartengestaltung**
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, mit Ausnahme des Baufeldes 1, 2.
Pro Grundstück werden maximal 65% der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt zugelassen. Bei Reihenhausgrundstücken beträgt der Anteil 80%.
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Koppelfest, Rasengrünstreife, Schotterstein).
Auf den PKW - Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstammiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.
Einfriedigungen
Einfriedigungen sind transparent wirkend auszubilden und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), in der zuletzt gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausübung der Baubehörden und die Durchführung des Planrechts (PlanZV) vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 10), in der zuletzt gültigen Fassung
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBEZUG
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach hat am 03.03.2016 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 a Leimenkaute - 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ...

2. ÖFFENTLICHKEIT- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Am ... wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Egelsbach gebildet und die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am ... öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgelegt werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich ... Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich ... aufgefordert worden.

3. SATZUNGSBEZUG
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach hat am ... den Bebauungsplan Nr. 42 a Leimenkaute - 1. Änderung in der Fassung vom ... gemäß § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Sitzung beschlossene die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Egelsbach hat am ... die baurechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 42 a Leimenkaute - 1. Änderung in der Fassung vom ... gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Sitzung beschlossen.

4. AUSFÜHRUNGSVERMERK
Die durch die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Egelsbach in ihrer Sitzung am ... beschlossene Sitzung des Bebauungsplans Nr. 42 a Leimenkaute - 1. Änderung in der Fassung vom ... wurde durch den Bürgermeister am ... handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Egelsbach, den ... (Ulrich Seifrig) Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 42 a Leimenkaute - 1. Änderung wurde erteilt am ... bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Egelsbach, den ... (Ulrich Seifrig) Bürgermeister

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Langensfeld, den ...

Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 42 a
"Leimenkaute - 1. Änderung"
(im Verfahren nach § 13a BauGB)
Gemeinde Egelsbach

THOMASEGEL
Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

TE

Tel: 061 84 / 63 43 77
Fax: 061 84 / 63 43 78
Mobil: 0172 / 67 65 802

Carl-Friedrich-Benz-Str. 10
83056 Langensfeld
planung@thomasegel.de - www.planungsgruppe-egels.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egelsbach
15057 - 00	Auslegung	Bearbeitet	Eigentümern
		Geprüft	Egelsbach
		Fertiggestellt	07.04.2016

