# Gemeinde Egelsbach

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49

# "Kurt-Schumacher-Ring 12"

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571).

## Zeichenerklärung

### Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 8 — Flurnummer

129/7 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

### Art der baulichen Nutzung

MU — Urbanes Gebiet

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. III)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN, hier:

$OK_{Geb.}$ — Oberkante Gebäude (z.B. 145,20 m)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

RR — Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung: Regenrückhaltung (symbolhaft)

### Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

▼▲ Ein- und Ausfahrt

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

TGa — Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes)

### Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

130.03 — Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

Gebäude, Rückbau geplant

Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

### Nachrichtliche Übernahmen

GW IIIB — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

DN 900 — Regenwasserkanal mit Angabe der Nennweite (nicht eingemessen)

### Nutzungsschablone

| Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | $OK_{Geb.}$ |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | MU | 0,5 | 1,5 | siehe Plankarte | siehe Plankarte |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## 1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. H 07/02 „Hötzelsbeine“ von 1991 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

**1.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.2.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)**

1.2.1.1 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Urbanen Gebiet ist die Fläche des gesamten Baugrundstückes maßgebend.

1.2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Pkw-Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Aufstellflächen, Fahrradabstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen, wie z.B. Terrassen, Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter oder Lichtschächte und Belüftungsanlagen, sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.

**1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile sowie für Stützmauern und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

**1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Feuerwehrumfahrten und Aufstellflächen, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter, Erschließungswege sowie Spiel- oder Aufenthaltsplätze zulässig.

**1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.4.1 Oberirdische Pkw-Stellplätze, die vollständig außerhalb von Gebäuden angeordnet sind, sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplatzflächen, die barrierefrei zugänglich sein müssen.

1.4.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.

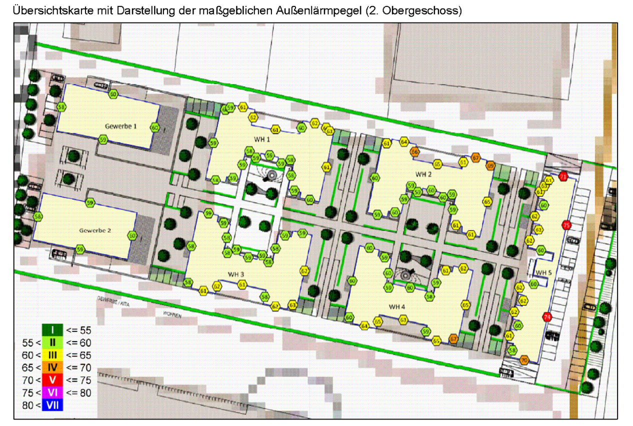
**1.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.5.1 Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1 vom Januar 2018 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auf der Grundlage der in den nachfolgenden grafischen Darstellungen angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel ($L_a$) auszulegen.

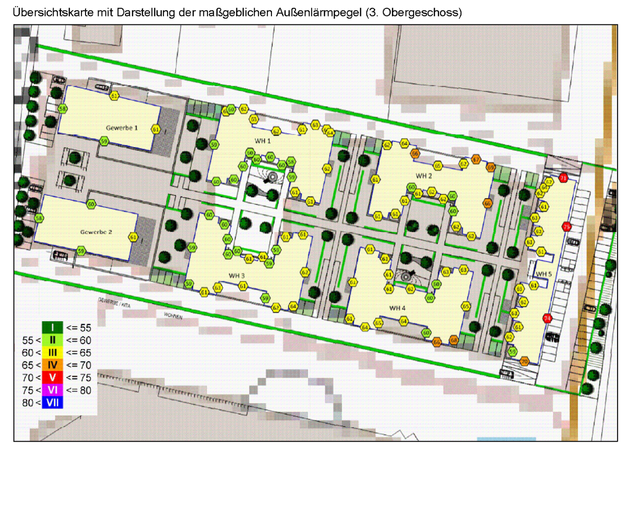
Übersichtskarte mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (Erdgeschoss)

Übersichtskarte mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (1. Obergeschoss)

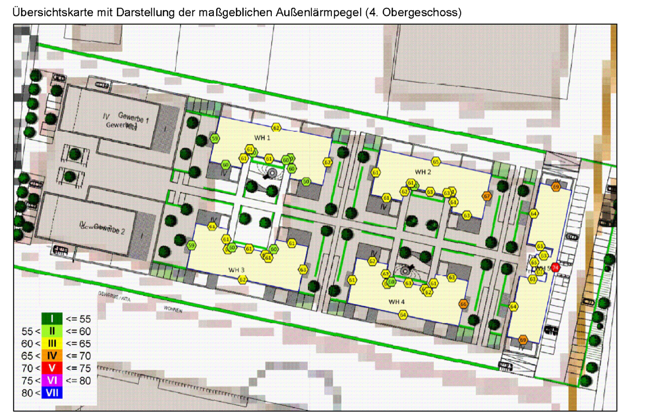
Übersichtskarte mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (2. Obergeschoss)



Übersichtskarte mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (3. Obergeschoss)



Übersichtskarte mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (4. Obergeschoss)




Für Schlafräume ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung einer erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Schlafräume an den Bebauungsfassaden ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel ($L_a$) von 64 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (größer 20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen.

1.5.2 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im Plangebiet ab einem in den nachfolgenden grafischen Darstellungen angegebenen Beurteilungspegel von größer 45 dB(A) im Nachtzeitraum bei Wohn-, Schlaf und Aufenthaltsräumen Fenster entweder als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen oder vorgehängte und nicht öffenbare Fassadenkonstruktionen oder sog. Prallscheiben vor den entsprechenden Fenstern anzubringen.

Übersichtskarte mit Darstellung der Beurteilungspegel Gewerbelärm (Erdgeschoss)

Übersichtskarte mit Darstellung der Beurteilungspegel Gewerbelärm (1. Obergeschoss)

Übersichtskarte mit Darstellung der Beurteilungspegel Gewerbelärm (2. Obergeschoss)

Übersichtskarte mit Darstellung der Beurteilungspegel Gewerbelärm (3. Obergeschoss)

Übersichtskarte mit Darstellung der Beurteilungspegel Gewerbelärm (4. Obergeschoss)

**1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.6.1 Mindestens 5 % der Grundstücksflächen des Baugrundstückes sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m² mindestens ein Baum sowie je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

1.6.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

**2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 5°.

2.1.2 Die Dachflächen des obersten Geschosses sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Mindestsubstratschicht beträgt 10 cm.

**2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.2.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

2.2.2 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

**2.3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2.3.2 Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

**2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit einem dauerhaften Sichtschutz zu umgeben.

**2.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

2.5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.5.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude dienen, bleiben hiervon unberührt.

## 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**3.1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Egelsbach in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

**3.2 Gebäudeenergiegesetz**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

**3.3 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz**

Auf das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

**3.4 Bodendenkmäler**

3.4.1 Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes verläuft eine ehemalige Römerstraße. Mit römischen Siedlungsspuren in ihrer Umgebung ist zu rechnen. Diese sind als Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG geschützt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Bodeneingriffe durch Bebauung und Nutzung stattgefunden haben, ist nicht mit einer vollständigen Erhaltung des Bodendenkmals zu rechnen. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit Bodendenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden. Sämtliche Erdeingriffe bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 18 HDSchG.

3.4.2 Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder die Untere Denkmalschutzbehörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Plangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung stattfinden soll.

3.4.3 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

**3.5 Verwertung von Niederschlagswasser**

3.5.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.5.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

**3.6 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**3.7 Bauverbotszonen und Zulässigkeit von baulichen Anlagen**

Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht errichtet werden:

1) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2) bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

**3.8 Trinkwasserschutzgebiete**

3.8.1 Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen I bis VII der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Walldorf. Die in der zugehörigen Verordnung vom 03.08.1983 (StAnz. 36/1983, S. 1784), geändert mit Verordnung vom 18.10.1983 (StAnz. 45/1983, S. 2156), aufgeführten Gebote und Verbote sind zu beachten.

3.8.2 Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Gerauer Land der Stadt Groß-Gerau. Die in der zugehörigen Verordnung vom 22.10.1970 (StAnz. 49/1970, S. 2317) aufgeführten Gebote und Verbote sind zu beachten.

**3.9 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704), zu beachten.

**3.10 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

**3.11 Hinweise zur Eingriffsminimierung**

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

**3.12 Außenbeleuchtung und Verwendung von Leuchtmittel**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Leuchten, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht möglichst nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

**3.13 Hinweise zum Immissionsschutz und DIN-Vorschriften**

3.13.1 Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 sowie die schalltechnische Untersuchung (Gutachten Nr. 226M6 G1) der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.07.2022 können bei der Gemeinde Egelsbach, Fachdienst Ortsentwicklung, eingesehen werden.

3.13.2 Die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**3.14 Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach**

3.14.1 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Verkehrslandesplatzes Frankfurt-Egelsbach. Bauwerke, Anlagen und Baugeräte bedürfen ab einer Höhe von 147,50 m über NN der Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde.

3.14.2 Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der An- und Abfluggrundlinie des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach in einer Entfernung von 1,5 km. Luftfahrzeuge fliegen in diesen Bereich in niedriger Höhe. Es ist mit Beeinträchtigung durch Luftverkehr zu rechnen.

**3.15 Artenauswahl**

**Artenliste 1 (Bäume):**

| | |
|---|---|
| Acer campestre - Feldahorn | Obstbäume: |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn | Malus domestica - Apfel |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Prunus avium - Kulturkirsche |
| Fraxinus excelsior - Esche | Prunus cerasus - Sauerkirsche |
| Prunus avium - Vogelkirsche | Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume |
| Prunus padus - Traubenkirsche | Pyrus communis - Birne |
| Quercus petraea - Traubeneiche | Pyrus pyraster - Wildbirne |
| Quercus robur - Stieleiche | |
| Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere | |
| Sorbus aucuparia - Eberesche | |
| Tilia cordata - Winterlinde | |
| Tilia platyphyllos - Sommerlinde | |

**Artenliste 2 (Sträucher):**

| | |
|---|---|
| Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris - Wildapfel |
| Buxus sempervirens - Buchsbaum | Rhamnus cathartica - Kreuzdorn |
| Cornus sanguinea - Roter Hartriegel | Ribes div. spec. - Beerensträucher |
| Corylus avellana - Hasel | Rosa canina - Hundsrose |
| Euonymus europaea - Pfaffenhütchen | Salix caprea - Salweide |
| Frangula alnus - Faulbaum | Salix purpurea - Purpurweide |
| Genista tinctoria - Färberginster | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare - Liguster | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum - Heckenkirsche | Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball |
| Lonicera caerulea - Heckenkirsche | |

**Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

| | |
|---|---|
| Amelanchier div. spec. - Felsenbirne | Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt |
| Calluna vulgaris - Heidekraut | Lonicera nigra - Heckenkirsche |
| Chaenomeles div. spec. - Zierquitte | Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt |
| Cornus florida - Blumenhartriegel | Magnolia div. spec. - Magnolie |
| Cornus mas - Kornelkirsche | Malus div. spec. - Zierapfel |
| Deutzia div. spec. - Deutzie | Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin |
| Forsythia x intermedia - Forsythie | Rosa div. spec. - Rosen |
| Hamamelis mollis - Zaubernuss | Spiraea div. spec. - Spiere |
| Hydrangea macrophylla - Hortensie | Weigela div. spec. - Weigelia |

**Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

| | |
|---|---|
| Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde | Lonicera spec. - Heckenkirsche |
| Clematis vitalba - Wald-Rebe | Parthenocissus tricusp. - Wilder Wein |
| Hedera helix - Efeu | Polygonum aubertii - Knöterich |
| Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie | Wisteria sinensis - Blauregen |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

## Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 02.06.2021

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.04.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.04.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 24.05.2023

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___.______

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Offenbach Post (Egelsbacher Nachrichten).

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Egelsbach, den ___.___._____

Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.______

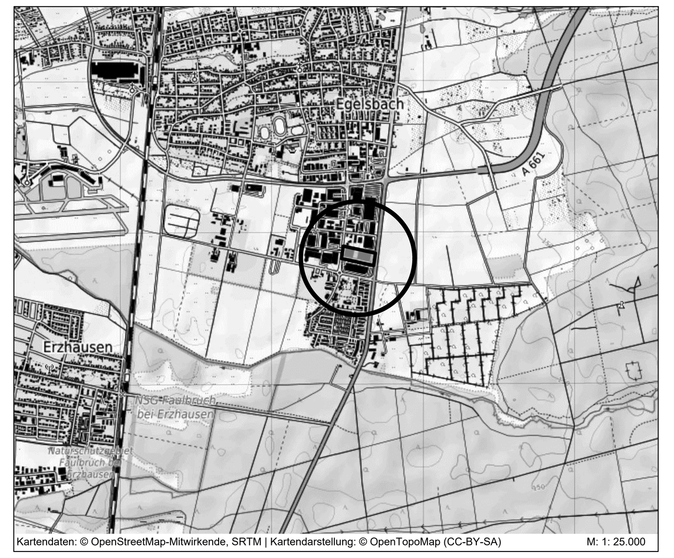
Egelsbach, den ___.___.______

Bürgermeister


**Gemeinde Egelsbach**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49

"Kurt-Schumacher-Ring 12"


Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000


PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de


Fassung zum Satzungsbeschluss

| | |
|---|---|
| Stand: | 14.02.2023<br>08.08.2023 |
| Projektleitung: | Adler / Schenk |
| CAD: | Schneider |
| Maßstab: | 1 : 1.000 |
| Projektnummer: | 21-2458 |