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
- 39 — 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

- 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
- 100.00 — Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)
- Gebäude, Rückbau geplant
- Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen

- ÜWG — 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 „Hölzelsbeine" 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, Bootsflächen für Anlieger und Werbeträgeranlagen oder Lichtstelen und Beleuchtungsanlagen, 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 Gebäudehöhe 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, Einziehungswege 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)

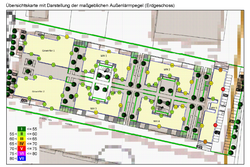
1.4.1 Oberirdische Pkw-Stellplätze, die vollständig außerhalb von Gebäuden angeordnet sind, sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplatzflächen, die barrierefrei zugänglich sein müssen.

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)

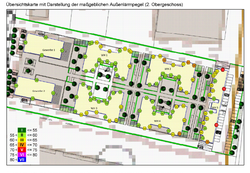
1.5.1 Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1 vom Januar 2018 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auf der Grundlage der in den nachfolgenden grafischen Darstellungen angegebenen maßgeblichen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

Übersichtskarte mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (Erdgeschoss)



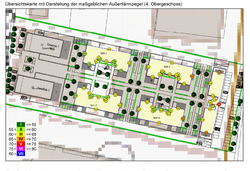
Übersichtskarte mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (1. Obergeschoss)

Übersichtskarte mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (2. Obergeschoss)



Übersichtskarte mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (3. Obergeschoss)

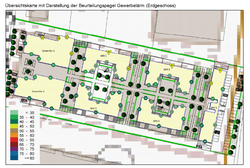
Übersichtskarte mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (4. Obergeschoss)



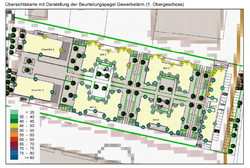
Für Schlafräume ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung einer erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Schlafräume an den Bebauungsfassaden ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) von 64 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungseinlagen auszustatten,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

1.5.2 Zum Schutz von 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 offenbare Fassadenkonstruktionen oder sog. Prallscheiben vor den entsprechenden Fenstern anzubringen.

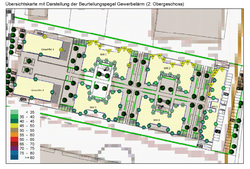
Übersichtskarte mit Darstellung der Beurteilungspegel Gewerbelärm (Erdgeschoss)



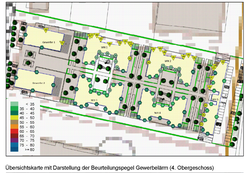
Übersichtskarte mit Darstellung der Beurteilungspegel Gewerbelärm (1. Obergeschoss)



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 dieses 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 Baumpunkt 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 Pflanzschieben 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 Baugenehmigungsrechtliche Festsetzungen

(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, sollen sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überdeckt 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 ätzsichtmen und erheeder in Bauteile einzufügen oder einzubauten 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 anzulagen 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 Abklesatzung 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. Die 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 Anwesser, 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 (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 festgesetzt 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 gesetzliche 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 Bristungen 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. 225ME 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 Verkehrslandeplatzes 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 diesem 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 domestica - Pflaume
Prunus padus - Traubenkirsche	Prunus domestica - Pflaume
Quercus petraea - Traubeneiche	Pyrus communis - Birne
Quercus robur - Stieleiche	Pyrus pyraster - Wildbirne
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 catharticus - Kreuzdorn
Corylus avellana - Haselnuß	Rosa div. spec. - Beerenstrauch
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen	Rosa canina - Hundsrose
Frangula alnus - Faulbaum	Salix caprea - Salweide
Genista tinctoria - Färberginster	Salix purpurea - Purpurweide
Ligustrum vulgare - Liguster	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Lonicera caerulea - Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

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. - Weigela

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

Rechtsskraftvermerk:

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"

Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V, DTK10 | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M = 1:500

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nussjack 1, 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-00 | f. +49 641 98441-100 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Fassung zum Satzungsbeschluss

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