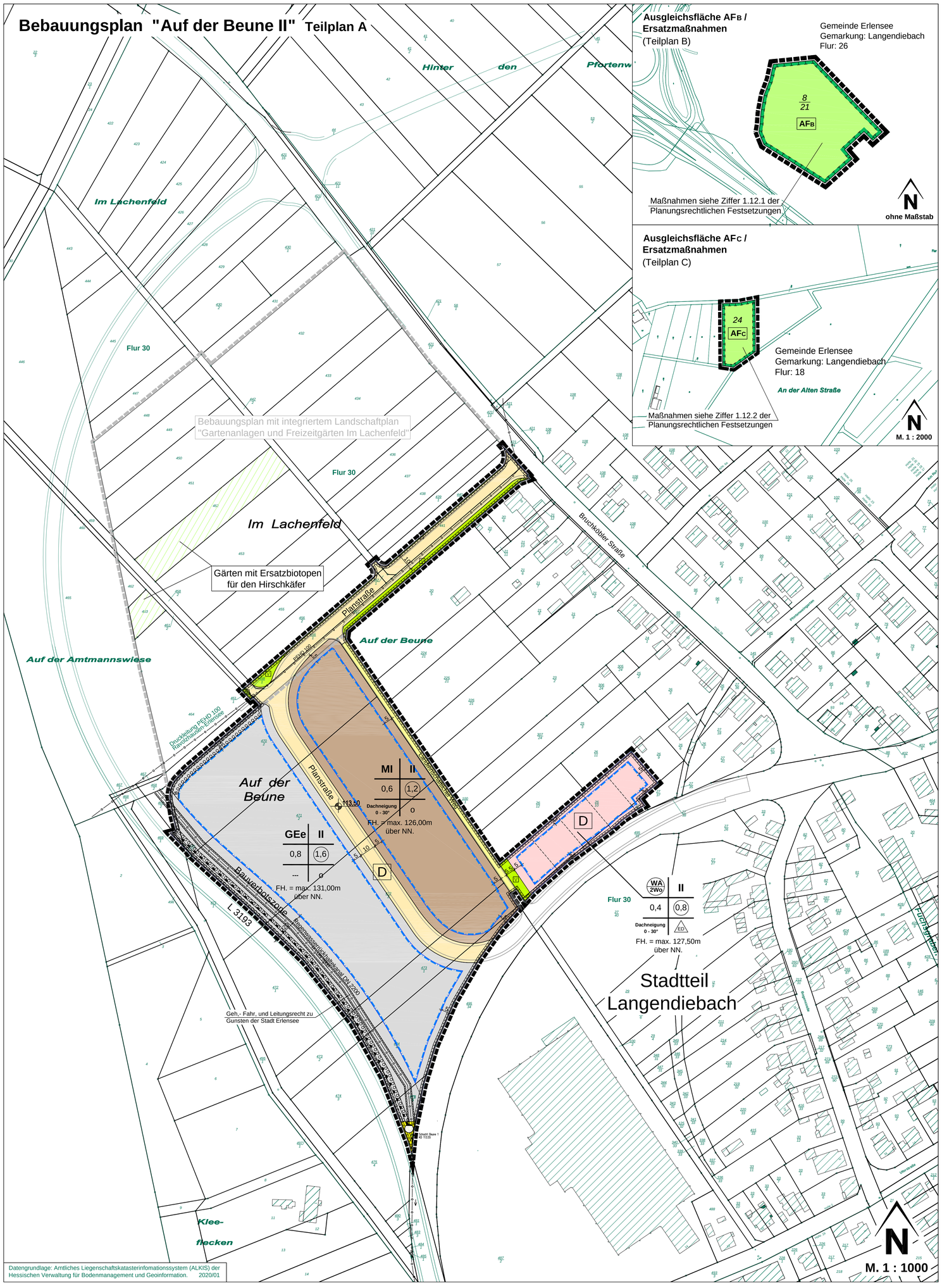
Bebauungsplan "Auf der Beune II" Teilplan A



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. 2020/01

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Firsthöhe

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- (WA 2Wo) – Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- MI – Mischgebiet § 6 BauNVO
- GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

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

- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- z.B. (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B. FH = max. 126,00m ü. NN – maximale Firsthöhe = 126,00 m als Höchstmaß über Normal Null (NN)

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

- o – Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- E – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

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

z.B. Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Straßenverkehrsfläche -öffentlich-
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bauverbotszone
- V – Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Landwirtschaftlicher Weg -öffentlich-

7. Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- M - DN 2200 – unterirdisch, Regenwasserrückhaltekanal DN 2200
- PEHD 100 – unterirdisch, Druckleitung PEHD 100 Ravolzhausen-Erlensee

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Regenwasser / Pumpstation

9. Regelung für den Denkmalschutz § 9 (6) BauGB

- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- z.B. AFB – Ausgleichsfläche AFB, Maßnahmen siehe Ziffer 1.12.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- Gärten für Ersatzbiotope für den Hirschkäfer

12. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Grenze des Rechtsplanes "Gartenanlagen und Freizeitgärten Im Lachenfeld"
- z.B. Dachneigung 0°- 30° – Angabe der Dachneigung
- 113,50 – Bezugspunkt 113,50m über NN. für Gebäudehöhen / Firsthöhen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB zu Gunsten der Stadt Erlensee

13. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
- 3 – Maßlinie / Maßzahl
- 22/2 – Flurstücksnummer

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung ein:

1. **eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
   - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß 8 Abs. 3 Ziffer 1 (Wohnungen) und 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht zulässig.
   - Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ist nicht zulässig.
   - Es sind nur ausnahmsweise Einzelhandel der der Versorgung des Gewerbegebietes dient und Werksverkauf zulässig.
   - Logistikbetriebe sind nicht zulässig.
2. **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt,
3. **Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. § 19 (4) BauNVO
Es ist im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ- überbaubare Fläche) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GRZ) von 1,6 zulässig.

Es ist im Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ- überbaubare Fläche) von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl (GRZ) von 1,2 zulässig.

Es ist im Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ- überbaubare Fläche) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist in die Nutzungsschablone eingetragen. In den mit WA / 2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und in Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte.

1.4 Größe der Wohnbaugrundstücke
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB
Die maximale Größe der Baugrundstücke im Wohngebiet beträgt bei Einzelhäusern 520 m² und bei Doppelhäusern pro Haushälfte 260 m².

1.5 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es ist die offene (o) Bauweise festgesetzt.
Im Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder Einzelhäuser (E) zulässig.

1.6 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (3) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO
Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Die maximale Firsthöhe wird gemessen über normal Null (NN). Es wird auf den eingetragenen Bezugspunkt von 113.50 m. ü. NN hingewiesen.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und - leitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikation, Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen etc.) sind unterirdisch zu verlegen. Mindertiefe ist nicht zulässig.

1.8 Grünflächen und Gehölzflächen auf Gewerbe- und Misch- und Wohngebietsgrundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Grünflächen - und Gehölzanteil auf den Grundstücken
In den Gewerbe- und Mischgebieten sind mindestens 20% und im Wohngebiet sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind mit mind. 20% igem Gehölzanteil zu gestalten. (Bepflanzung siehe Artenliste).
Am Westrand des Plangebietes ist ein 5m breiter Gehölzstreifen mit nicht tiefwurzelden Sträuchern zu pflanzen.

1.9 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen zu 1.8 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze aus autochtonem Pflanzenmaterial zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 12/14 cm		Sträucher: H 80/100 cm	
Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn*	Acer platanoides	Haselnuß	Corylus avellana
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Pfaffenhütchen	Euonymus europ.
Hainbuche	Carpinus betulus	Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia corda	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stieleiche*	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
Eberesche*	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

* **Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm**

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:

Stauden:		Gräser	
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella	Gemsenschwingel	Festuca rupicaprina
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre	Wimperperlgras	Melica ciliata
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare	Niedrige Segge	Carex humilis
Purpurrote Fetthenne	Sedum telephium	Frühlingssegge	Carex caryophyllea
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana		
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga		
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum		
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora		

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:

Selbstklimmer:		Mit Kletterhilfe	
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitschii'	Geißblatt	Lonicera periclymenum
Efeu	Hedera helix	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
		Hopfen	Humulus lupulus
		Knöterich	Polygonum aubertii

1.10 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Allgemeine Bauarbeiten
Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Rodungsarbeiten
Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.

Nistkästen ausbringen (CEF-Maßnahme)
Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind am nordwestlichen Ortsrand von Langendiebach insgesamt 12 Holzbeton-Nistkästen, davon 6 für Fledermäuse (mit bodennaher Einschlupföffnung), 3 für Höhlen- und Nischenbrüter und 3 Spechthöhlen, zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

Baumschutz
Gehölze sind gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen bei Baumaßnahmen zu schützen.

Sicherung von Totholzstrukturen vor Baubeginn für Käferarten
Wenn es auf den Flurstücken 26/10 und 27/39 zu einem Verlust von liegendem oder stehendem Totholz kommt, sind die betreffenden Totholzvorkommen zu sichern und unter Anleitung einer fachkundigen Person in nördlich des Plangebiets liegende Gärten (Flurstücke 452 und 463 in Flur 30, Gemarkung Langendiebach) zu verbringen. Der Boden ist in einem Radius von ca. 0,5 m bis zu einer Tiefe von ca. 0,3 m mit zu entnehmen und unter dem Totholz auszubringen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich

1.12.1 Ausgleichsfläche B
Prozessschutz im Auenwald (Ökokonto der Gemeinde Erlensee). Es wird auf dem Flurstück 8/24 der Flur 26, Gemarkung Langendiebach, Abteilung 12A.1 mit 49.650 m² große Teilfläche des Ökokontos herangezogen und als Teilplan B in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Maßnahme ist vorgesehen, die Flächen unter Prozessschutz zu stellen. Grundlage hierfür ist der Bescheid vom 27.01.2004.

1.12.2 Ausgleichsfläche C
Umwandlung von ca. 0,27 ha Grünland in extensives Grünland und Anpflanzung von 27 Obstbaumhochstämmen.

1.12.3 Bodenausgleich
Für den Bodenausgleich stellt die Stadt Erlensee aus Ihrem Ökokonto zusätzlich 48.095 Biotopwertpunkte zur Verfügung.

1.13 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume für die folgenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

In der Gebietsausweisung GEe Im Bereich der Umgehungsstraße L 3193 zugewandten und seitlichen Fassaden bis zu einem Abstand von 15 m zur südwestlichen Baugrenze:	Lärmpegelbereich V
Im weiteren Bereich:	Lärmpegelbereich IV
In der Gebietsausweisung MI	Lärmpegelbereich III
In der Gebietsausweisung WA	Lärmpegelbereich III

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen"

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Für Schlafraume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements) im Bereich der Gebietsausweisung MI sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter).

Im Bereich der Gebietsausweisung WA werden diese Belüftungseinrichtungen empfohlen. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbau-teile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

2.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von zulässig im:
Allgemeine Wohngebiet: bis zu 1,40 m
Mischgebiet: bis zu 1,80 m
Gewerbegebiet: bis zu 2,00 m

2.2 Stellplätze, Garagen
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Abhängigkeit der Gewerbebetriebsart in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Auf PKW - Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

2.3 Bauverbotszone
Innerhalb der Bauverbotszone der L 3193 sind keinerlei Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze. etc. i. S. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

2.4 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- Lichtwerbung zur L 3193 ist nicht zulässig.
- Innerhalb der Bauverbotszone der L 3193 sind Werbeanlagen jeglicher Art nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen in blendefreier Ausführung zulässig.
- Die max. Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.
- Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelungen dürfen bei Leuchtreklamen nicht verwendet werden.
- Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.5 Denkmalrechtliche Baubeschränkungszone
In der gekennzeichneten Fläche (D) ist das Gelände mind. 0,5 Meter aufzufüllen. Bei tieferen Bodeneingriffen in gewachsenen Boden ist die Kreisarchäologie zu informieren. Beim Mutterbodenabschieben und Eingriffen in relevante Bereiche (Kanaltrassen u. a.) ist eine archäologische Untersuchung durchzuführen.

2.6 Beleuchtung
Straßen und Stellplätze
Es sind nur Leuchten einzusetzen, die voll abgeschirmt sind und einen URL (Upward Light ratio) von 0% aufweisen. Zusätzlich sollen die Leuchten der Lichtstärkeklasse G6 der EN DIN 13201 entsprechen. Die Höhen der Leuchten sollen so niedrig wie möglich ausgeführt werden.
Die Höhe von Lichtmasten soll sich nach der Gebäudehöhe richten und 2/ 3 davon in der Regel nicht überschreiten.
Es darf die mittlere Beleuchtungsstärke 3 lx nicht überschritten werden (Beleuchtungsklasse PS).
Parkplätze dürfen nur mit einer mittleren Beleuchtungsstärke bis maximal 5 lx beleuchtet werden.
Die Farbtemperatur der Lampen darf nur im Bereich von 1800k (z.B. Natriumdampf) bis ca. 2300K liegen.

Außenbeleuchtung für Gewerbe
Es dürfen nur Lampen mit voll abgeschirmten Leuchten mit URL= 0 und der Lichtstärkeklasse G6 eingesetzt werden. Es ist darauf zu achten, dass das Licht nicht wesentlich (max. 10%) über die Nutzfläche hinaus leuchtet.
Die Höhe von Lichtmasten soll sich nach der Gebäudehöhe richten und 2/ 3 davon in der Regel nicht überschreiten.
Lichtwerbeanlagen und Anstrahlungen mit Sichtwirkung sollen grundsätzlich im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksfläche/ des jeweiligen Betriebs stehen. Rein dekorative Beleuchtung ohne Werbeaussage soll vermieden werden. Um Streulicht an den Himmel zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen, eine genaue Ausrichtung der Strahler ist wichtig, damit kein Licht am Ziel vorbei geht und so Lichtimmissionen und Blendungen erzeugt werden. Bodenstrahler sind nicht zulässig.
Bei Anstrahlungen ist darauf zu achten, dass vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden, die nur die zu beleuchtende Fläche anstrahlen. Es ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, dass Licht an der zu beleuchtenden Fläche vorbeigelenkt wird und gegebenenfalls blendend wirkt. Geeignete Maßnahmen sind beispielsweise Scheinwerfer mit definierter Abstrahlcharakteristik, Blendkappen oder die Nutzung von Projektionstechnik. Anlagen mit schnell wechselndem und/ oder bewegtem Licht sind unbedingt zu vermeiden. Die Hintergründe (größte Flächenanteile) sollen in dunklen oder warmen Tönen gehalten werden. Es sollte helle Schrift auf dunklem Hintergrund verwendet werden. Werbeanlagen (freistehend oder an Gebäuden) dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten!
Bei Hallen oder Gebäude mit Glasdächern ist dafür Sorge zu tragen, dass die Glasflächen nach Einbruch der Dunkelheit verdunkelt werden können, damit kein Licht direkt senkrecht nach oben in den Nachthimmel gestrahlt wird.
Es ist nur die mittlere Beleuchtungsstärke von 3 lx im Außenbereich der Gewerbeflächen zulässig (Beleuchtungsklasse PS), es sei denn die Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A3.4 stellen andere Anforderungen. Die Werte der ASR A3.4 sollen aber nicht überschritten werden. Für große (größer als 10 m²) strahlende Flächen (bislang vor allem Anstrahlungen) sollte die Leuchtdichte nicht heller als 2 cd/ m² sein. Für kleine (weniger als 10 m²) Flächen sollte die Leuchtdichte nicht heller als 50 cd/ m² sein.
Es darf nur eine Lichtfarbe mit möglichst geringem Blauanteil zwischen 1800K und 2300K eingesetzt werden.

2.7 Stellplatzsatzung
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Erlensee wird hingewiesen.
Duplexgaragen o. ä. sind nicht zulässig.

2.8 Kampfmittel
Es ist vor Beginn von Baumaßnahmen eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes beim Regierungspräsidium Darmstadt einzuholen und Untersuchungen vorzunehmen.

3. HINWEISE

3.1 Abfallwirtschaft
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Denkmalschutz
Im Plangebiet kann mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Bodeneingriffe sind zu unterlassen. Der Boden ist um 0,5 m aufzufüllen. Eine Voruntersuchung ist durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Sollten Eingriffe in die archäologisch bedeutsame nicht aufgefüllte Bodenzone notwendig werden, ist dies nur nach vorheriger Rücksprache mit der Kreisarchäologie erlaubt. Mögliche damit verbundene Kosten trägt der Verursacher/Antragsteller.

3.3 Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen 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 Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

3.4 Vorsorgender Bodenschutz
Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwerten (DIN 18915 und DIN 19731).
Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.
Beim Aufbringen oder Einbringen von Materialien in oder auf den Boden gelten gesetzliche Anforderungen nach §12 Bundesbodenschutzverordnung. Die strengen Vorsorgewerte nach Anhang 2 der BBodSchV sind nicht mit den Zuordnungswerten „Z 0" nach LAGA M 20 vergleichbar.

3.5 Fotovoltaik
Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
Sie sind blendfrei gegenüber der L 3193 herzustellen.

3.6 Regenwassernutzung
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 auszuführen und zu betreiben.

3.7 Südausrichtung
Räume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

3.8 Dachbegrünungen
Flachdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

3.9 Fassadenbegrünungen
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.

3.10 Lärm
Lärmemittierende Anlagen
Küchendunstabzugshauben und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten.

Stationäre Anlagen
Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/ oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

3.11 Luftreinhaltung
Im Gewerbe- und Mischgebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine umweltschädlichen, gesundheitsgefährdenden und erheblich belästigende Immissionen kommen.

Gerüche emittierende Anlagen sind dem Stand der Technik so zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen von schutzbedürftigen Räumen und Flächen kommt.

3.12 Grundwasser
Benutzung des Grundwassers erfordern prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis, wenn sie nicht vom Wasserhaushaltsgesetz oder Hess. Wassergesetz erlaubnisfrei gestellt sind.

Mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt sind Baumaßnahmen so zu planen, dass Grundwasserbenutzungen oder Gebäudedrainagen nicht erfolgen. Für erlaubnisfreie Grundwasserbenutzungen, zum Beispiel Brunnen zur privaten Gartenbewässerung, gelten gesetzliche Anzeigepflichten gegenüber der zuständigen Wasserbehörde in der Frist von 1 Monate im Voraus und unverzüglich bei unbeabsichtigten Grundwasseraufschlüssen (§§ 8,9, 46 WHG i. V. mit § 29 HWG).

Versickerungsanalgen für Niederschlagswasser sind nach den technischen Regeln (DWA A 138 zu planen. Ausnahmen von wasserrechtlichen Erlaubnispflichten sind mit der zuständigen Wasserbehörde zu klären.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (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 der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), 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. AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am 23.03.2017 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf der Beune II" beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.03.2020.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Am 23.03.2017 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 14.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.03.2020 bis einschließlich 24.04.2020. Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 19.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 24.04.2020.

3. OFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)
Am 08.12.2020 wurde vom Magistrat der Stadt Erlensee die Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 30.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.02.2021 bis einschließlich 10.03.2021.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 04.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 10.03.2021 aufgefordert worden.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am ..... den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Beune II" in der Fassung vom ..... gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am ..... die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Beune II" in der Fassung vom ..... gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee in Ihrer Sitzung am ..... beschlossene Satzung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Auf der Beune II" in der Fassung vom ..... wurde durch den Bürgermeister am ..... handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Erlensee, den ..... (Stefan Erb) Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Erlensee, den ..... (Stefan Erb) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Erlensee durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Langenselbold, den 22.03.2021 Thomas Egel

. Ausfertigung

Bebauungsplan "Auf der Beune II"

(mit Änderung des Bebauungsplans
Gartenanlage und Freizeitgärten "Im Lachfeld")

Stadt Erlensee
Stadtteil Langendiebach

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Auf der Beune II" (Teilplan A) und der Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme Teilplan B und C. Die Teilpläne B und C sind rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplanes.

THOMAS EGEL Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold
Tel.: 06 184 / 93 43 77
Fax: 06 184 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802
planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand		
16046 - 00	Satzung	Entwickelt	Egel
		Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	22.06.2021