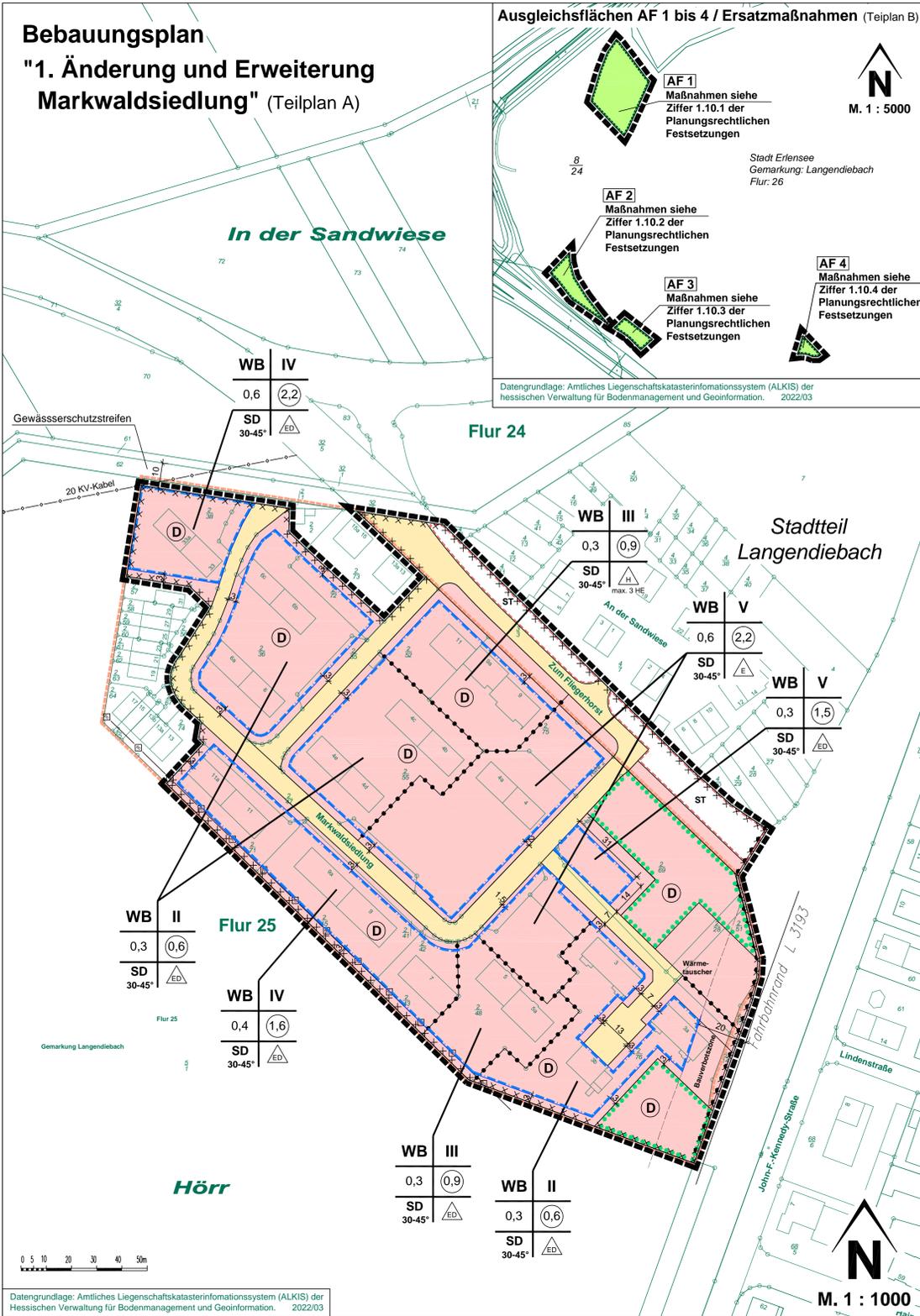


# Bebauungsplan "1. Änderung und Erweiterung Markwaldsiedlung" (Teilplan A)



## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung die besondere Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.
- 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 Pläneintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
- Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß Pläneintrag, Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder Hausgruppen (H) zulässig.
- Geländeoberkante**  
Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante privater bzw. öffentlicher Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen. Die Geländeoberkante ist dem Straßenniveau anzuschließen.
- Geländehöhe § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB**  
Alle baulichen Anlagen sind auf einer Geländehöhe von mindestens 111,50 m über N.N. zu errichten.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**  
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.
- Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**  
**Begrünungsanteil**  
In den Wohngebieten (WB) sind mindestens 20% der Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.  
Entlang der Straße „Am Fliegerhorst“ sind mindestens 10 Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen.
- Artenliste**  
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.6 sollten vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden, z. B.  

<b>Bäume: STU 14/16 cm</b>	Acer platanoides	Sträucher: H 80/100 cm	Cornus sanguinea
	Acer pseudoplatanus	Roter Hirtengelb	Corylus avellana
	Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaeus
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	*Säulenhäibuche	Ligustrum vulgare
	*Winterlinde	Tilia cordata	Loniceria xylosteum
	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
	*Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'	Salix caprea
	Eberesche	Sorbus aucuparia	Sambucus nigra
	Traubeneiche	Quercus petraea	Viburnum lantana
			Schlehe

\* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm  
Geeignete Obstsorten: Hochstamm, o.B., STU 7 cm
- Erhaltung und Gestaltung von Gehölzflächen § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB**  
Auf den gekennzeichneten Flächen sind alle vorhandenen Baumbestände zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
**Ökologische Baubegleitung**  
Es ist bei Abrissmaßnahmen eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung einzusetzen.  
**Gehölzschutz**  
Bäume und Gehölze, angrenzend an Baumaßnahmen, sind nach dem Stand der Technik vor Beschädigung und Beeinträchtigung zu schützen. Die Maßnahmen sind nach den DIN-Normen zu beschreiben. Der Eichenschnitt am Ostrand ist durch das Einbringen eines Wurzelvorhanges vor Baumaßnahmen zu schützen.  
**Gehölzrodung**  
Bei der Rodung von Gehölzen sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. / 29. Februar zulässig.  
**Rückbau von Gebäuden und Bauwerken**  
Vor dem Rückbau von Gebäuden und Bauwerken ist im Rahmen der betreffenden Genehmigungsverfahren eine aktuelle, gebäudespezifische Einschätzung zur Existenz von Fledermausquartieren und Vogelneestern vorzunehmen.  
Dazu sind alle mit verhältnismäßigem Aufwand und Risiko zu untersuchenden Bauwerksteile nach naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten. Ergreifen sich dabei Anhaltspunkte für die Existenz von Nestern und / oder Quartieren, sind die weiteren Schritte mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

## 1.10 Flächen zum Ausgleich/extern im Teilplan B

- 1.10.1 AF 1 Waldumwandlung (Okokonto der Stadt Erlensee).**  
Es wird auf dem Flurstück 8/24 der Flur 26, Gemarkung Langendiebach, Abteilung 11 C 1 mit 12.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Okokontos herangezogen.  
Als Maßnahme ist vorgesehen, die Flächen von Hybriddoppelbeständen in Erlenswald umzuwandeln. Grundlage hierfür ist der Bescheid der UNB/MKK vom 27.01.2004.
- 1.10.2 AF 2 Prozessschutz im Auenwald (Okokonto der Stadt Erlensee).**  
Es wird auf dem Flurstück 8/24 der Flur 26, Gemarkung Langendiebach, Abteilung 12 A 1 mit 3.571 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Okokontos herangezogen.  
Als Maßnahme ist vorgesehen, die Flächen unter Prozessschutz zu stellen. Grundlage hierfür ist der Bescheid der UNB/MKK vom 27.01.2004.
- 1.10.3 AF 3 Prozessschutz im Auenwald (Okokonto der Stadt Erlensee).**  
Es wird auf dem Flurstück 8/24 der Flur 26, Gemarkung Langendiebach, Abteilung 12 B 1.1 mit 1.109 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Okokontos herangezogen.  
Als Maßnahme ist vorgesehen, die Flächen unter Prozessschutz zu stellen. Grundlage hierfür ist der Bescheid der UNB/MKK vom 27.01.2004.
- 1.10.4 AF 4 Prozessschutz im Auenwald (Okokonto der Stadt Erlensee).**  
Es wird auf dem Flurstück 8/24 der Flur 26, Gemarkung Langendiebach, Abteilung 7 1.1 mit 961 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Okokontos herangezogen.  
Als Maßnahme ist vorgesehen, die Flächen unter Prozessschutz zu stellen. Grundlage hierfür ist der Bescheid der UNB/MKK vom 27.01.2004.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Dachgestaltung**  
**Dachneigung**  
Es sind Dachneigungen von 30-45° zulässig.  
Für Nebenanlagen sind auch Dachneigungen von 0-45° zulässig.  
**Dacheindeckung/Dachfarbe**  
Es ist bei Dachneigungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc., in der Farbe schwarz bis grau und braun zulässig.  
Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.  
**Dachaufbauten**  
Gäuben sind als Sattel- oder Schiepgauben auszuführen und auf insgesamt 30% der Hausbreite zu beschränken. Gäuben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gäuben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
- 2.2 Stellplätze und Vorgartengestaltung**  
Schottergärten sind nicht zulässig.  
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Porenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.  
Die Stellplatzsetzung der Stadt Erlensee vom 19.09.2020 wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in § 4 Ziffer (1) Anlage Ziffer 1.2 für die erforderliche Zahl der Stellplätze für Mehrfamilienhäuser mit 0,8 geregelt.
- 2.3 Einfriedungen**  
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 2.4 Farbgebung baulicher Anlagen**  
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Nicht zugelassen werden Kunststoffschilder und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind grelle oder glänzende Farben. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Verkleidungen aus Holz in den Giebelbereichen oder vorgemauerte Klinker sind zulässig.
- 2.5 Licht**  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestaltlich in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.  
Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtmissionen des Landesamtes für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.  
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Lichtspektrum durch Zeitschaltgeräten soweit wie möglich zu verkürzen ist.  
Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z. B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstrahl GG nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgenieigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenstrahlungen ist zu verzichten.  
Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.  
Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden. Flächige Fassadenstrahlungen, (wie z. B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.
- 2.6 Lärm**  
Lärmemittlernde Anlagen wie z. B. Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beibehaltungsschutzwerte müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2 TA-Lärm liegen. Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und impulsartige oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
- 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 Staat, Umweltamt Frankfurt oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

## 3.2 Denkmalschutz

- Die Markwaldsiedlung steht in seinem Ensemble unter Denkmalschutz. Alle geplanten Baumaßnahmen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
  - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege/ Hessische Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich sein.
  - Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag bei Bodeneinstürfen die Maßnahmen begleitet werden.
  - Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
- 3.3 Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung**  
Hinweis gem. § 9 (5) 1 BauGB  
Im Plangebiet liegt der Grundwasserstand teilweise über 3m unter Geländeoberkante.  
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 Kellerfensterschichten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
- 3.4 Wasserrechtlicher Hinweis**  
Hinweis gem. § 9 (5) 1 BauGB  
Das Plangebiet liegt im Südosten teilweise im Risikoüberschwemmungsgebiet der Kinzig/Landwehrgraben/Fallbach.
- 3.5 Vorsorgender Bodenschutz**  
Sofern vorhanden, soll der Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden gesichert werden, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenschichten nicht verloren gehen. Diese sollten an geeigneter Stelle (Geländegestaltung) die Maßnahmen begleitet werden.  
Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden. Um Verdichtungen zu minimieren, sollen die Witterungsverhältnisse beim Befahren von empfindlichen Böden berücksichtigt werden. Nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens sollen Verdichtungen des Unterbodens beseitigt werden.
- 3.6 Regenwasserentsorgung**  
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 Fassadenbegrünungen**  
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollen dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollen dabei einen Achatstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollen mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, um dem überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m<sup>2</sup> gepflanzt werden.
- 3.8 Kampfmittelräumdienst**  
Es muss im Plangebiet mit Kampfmittel gerechnet werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind entsprechende Untersuchungen vorzunehmen.
- 3.9 Hinweise von HessenMobil**  
Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße L 3193 ausgehenden Emissionen. Es wird darauf hingewiesen, dass Regelungen zu baulichen Anlagen, Pflanzungen, die Freihaltung des Lichtraumpfrofils und eine blendfreie Ausflutung von Solar-, PV- und Beleuchtungsanlagen gegenüber der L 3193 zu beachten sind.  
Niederschlagswässer und sonstige Abwässer (auch geklärte) dürfen nicht der L 3193 zugeleitet werden.  
Hessen Mobil und der Main-Kinzig-Kreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Vorordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Vorordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung PlanZV) vom 15.10.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 186), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.

## VERFAHRENSMERKLE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Stadtordnungsversammlung der Stadt Erlensee hat am 10.03.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung Markwaldsiedlung“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.07.2022.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHE- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 16.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 25.07.2022 bis einschließlich 28.08.2022. Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 21.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 25.08.2022 aufgefordert worden.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (Auslegung)**  
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 24.01.2023 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 02.02.2023 bis einschließlich 03.03.2023. Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 26.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 03.03.2023 aufgefordert worden.

- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Stadtordnungsversammlung der Stadt Erlensee hat am ..... den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Markwaldsiedlung“ in der Fassung vom ..... gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**  
Die Stadtordnungsversammlung der Stadt Erlensee hat am ..... beschlossene Satzung Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Markwaldsiedlung“ in der Fassung vom ..... wurde durch den Bürgermeister am ..... handschriftlich unterschrieben und ausgefertigt.

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

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

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

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Erlensee durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.  
Langenselbold, den 10.03.2023

## Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV 90

- Füllschema der Nutzungsschablone**  

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  

<b>WB</b>	Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
(0,6)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  

	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
	offene Bauweise, nur Hausgruppen mit maximal 7 Hauseinheiten zulässig § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  

	Überbaubare Grundstücksflächen
	nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  

	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenbegrenzungslinie
	Bauverbotszone
- Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**  

	unterirdisch, 20 kV- Kabel
--	----------------------------
- Regelung für den Denkmalschutz § 9 (6) BauGB**  

	Standort von Bodendenkmälern, die dem Denkmalschutz unterliegen
	Gesamtanlage (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen (Eichen) § 9 (1) Nr. 25b BauGB**  

	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25b BauGB
--	---

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

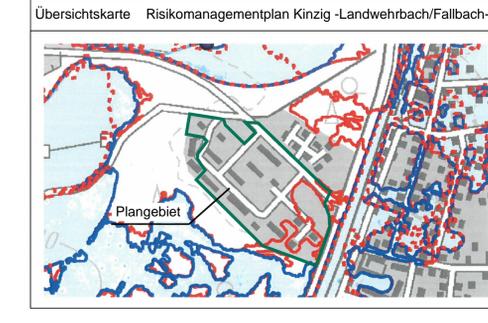
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
Ausgleichsfläche AF<sub>1</sub>, Maßnahmen siehe Ziffer 1.10.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen

- Sonstige Festsetzungen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (1. Änderung und Erweiterung Markwaldsiedlung) § 9 (7) BauGB  
Abgrenzung des Rechtsplans  
Bebauungsplan "Markwaldsiedlung"  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO  
Umgrenzung von Flächen für vernunftgemäß gefährdete Gebiete § 9 (5) Nr. 1 BauGB  
nur Satteldächer zulässig mit Angabe der Dachneigung  
Zweckbestimmung: Stellplätze

## 12. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maßlinie / Maßzahl

## Übersichtskarte Risikomanagementplan Kinzig -Landwehrbach/Fallbach-



## Ausfertigung

**Bebauungsplan**  
**"1. Änderung und Erweiterung Markwaldsiedlung"**  
Stadt Erlensee  
Stadtteil Langendiebach

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "1. Änderung und Erweiterung Markwaldsiedlung" (Teilplan A) und der Ausgleichsflächen-Ersatzmaßnahme (Teilplan B). Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

**THOMASEGEL**  
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10 | Tel.: 061 84 / 83 43 77  
83505 Langenselbold | Fax: 0181 84 / 83 43 78  
| Mobil: 0172 / 67 55 802  
planungsguppe-eggel@onlin.de | www.planungsgruppe-eggel.de

**M. 1:1000**

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
22013 - 00	Satzung	Bearbeitet	Eigenmeister
		Gepflicht	Egel
		Fertiggestellt	10.03.2023

