

# **Bebauungsplan**

## **"Im Büchensaal"**

**Stadt Erlensee**  
**ST Langendiebach**

**Begründung**  
**§ 9 Abs. 8 BauGB**

Satzung

Bearbeitung:



**THOMASEGEL**  
Planungsgruppe  
Langenselbold  
26.10.2022

Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Veranlassung und Ziele</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Alternativenprüfung gemäß Bundesbodenschutzgesetz</b> .....	<b>1</b>
<b>4. Klimaschutz</b> .....	<b>2</b>
<b>5. Vorgaben übergeordneter Planung</b> .....	<b>5</b>
5.1 Regionalplanung.....	5
5.2 Regionaler Flächennutzungsplan .....	5
5.3 Bebauungsplan „Im Büchensaal“ .....	5
5.4 Schutzgebiete .....	5
<b>6. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
6.1 Lage im Raum .....	6
6.2 Naturräumliche Lage .....	6
6.3 Bestandserfassung .....	6
<b>7. Planung</b> .....	<b>6</b>
7.1 Planungsvorgaben.....	6
7.2 Festsetzungen .....	7
7.3 Rad- und Fußwege / ÖPNV .....	14
7.4 Ausgleich .....	14
<b>8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b> .....	<b>14</b>
8.1 Wasserwirtschaftliche Belange.....	14

## **1. Einleitung**

Der Magistrat der Stadt Erlensee hat am 12.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „1. Änderung Im Büchensaal“ beschlossen mit der Maßgabe, die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke einer städtebaulichen Neuordnung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zuzuführen.

Am nordöstlichen Rand des Stadtteils von Langendiebach, inzwischen der Stadt Erlensee, soll auf einer kleinen Teilfläche von ca. 0,3 ha ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO neu geregelt werden.

## **2. Veranlassung und Ziele**

Die Stadt Erlensee ist Unterzentrum. Die Funktion der Unterzentren als Standorte für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung soll gesichert werden. Das volle Spektrum der Einrichtungen des täglichen Bedarfs soll hier angeboten werden. Die Funktion der Unterzentren für Wohnen und Arbeiten ist für ihren Nahbereich zu sichern und auszubauen.

Die Stadt Erlensee hat in ihren Stadtteilen Baugebiete ausgewiesen, die nach und nach besiedelt worden sind. Ziel ist hier eine erhöhte Verdichtung mit Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen zu ermöglichen.

Um den speziellen Charakter von Langendiebach zu erhalten und einer zu hohen Verdichtung entgegenzuwirken, soll nur die offener Bauweise in max. 2-geschossiger Bauweise ermöglicht werden.

## **3. Alternativenprüfung gemäß Bundesbodenschutzgesetz**

Gemäß § 3 Abs. 2 (Pflichten der öffentlichen Hand) des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung ist bei Planaufstellungen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

In Erlensee Langendiebach ist keine bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Fläche vorhanden, die als alternativer Wohnstandort für ein besonderes Wohngebiet infrage kommt. Ziel ist hier innerörtlich eine erhöhte Verdichtung zu ermöglichen. Dies dient dem Bodenschutz, da dadurch an anderer Stelle von einer Neubebauung abgesehen werden kann.

Unter diesen Rahmenbedingungen bestehen keine alternativen Planungsansätze.

#### **4. Klimaschutz**

Gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 des BauGB (vom 23.Sept. 2004, BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.April 2011, BGBl. I S.619) Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 5 BauGB) sollen die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

##### **Klimaschutz**

Hauptansätze des Klimaschutzes sind Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Bei baulicher Entwicklung gehören hierzu insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Weiter ist der Einsatz von regenerativen Energien, also die Nutzung von Bioenergie aus Biomasse oder Energiepflanzen, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie zu nennen.

Beim Klimaschutz geht es auch um die Erhaltung solcher Naturbestandteile, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen (Waldareale, Feuchtgebiete wie Moore, Sümpfe und Flussauen und die Ozeane).

In Hinsicht auf den notwendigen Energiebedarf der Privathaushalte wird im Plangebiet „Im Büchensaal“ darauf hingewiesen, dass die Anbringung von Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen erwünscht ist. Aus diesem Grund er-

folgte auch die geplante Erschließungsweise, die optimale Grundstückszuschnitte für die Nutzung der Sonnenenergie erlaubt. Die Dächer sind bewusst variabel nutzbar, bezüglich Dachneigung und –ausrichtung, festgesetzt.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im städtischen Wald dienen der Erhaltung von CO<sub>2</sub>- aufnahmereichen, natürlichen Biotopen.

### **Anpassung**

Durch Anpassungsmaßnahmen sollen mögliche Schädigungen vermieden bzw. verringert werden, aber auch die veränderten klimatischen Gegebenheiten zunutze gemacht werden.

Durch die Anpassungsmaßnahmen wird die Verwundbarkeit der Systeme gegenüber der Klimaänderung reduziert oder ihre Anpassungsfähigkeit (Anpassungskapazität) erhöht.

#### *Anpassung an den Klimawandel / Bevölkerungsschutz*

Auch im Bevölkerungsschutz besteht angesichts des Klimawandels die Notwendigkeit, Anpassungsmaßnahmen zu entwickeln. Die Ziele des Bevölkerungsschutzes sind Vorkehrungen zu sichern, die mit einer zunehmenden Zahl an Extremereignissen wie Hochwasser, Starkniederschlägen oder lang anhaltenden Hitzeperioden umgehen müssen.

Im Planbereich ist mit solchen besonderen schwerwiegenden Auswirkungen nicht zu rechnen. Besondere Vorkehrungen werden durch die Bauleitplanung nicht festgesetzt.

#### *Anpassung an den Klimawandel / Bodenschutz*

Böden spielen eine zentrale Rolle im Klimageschehen. Zwischen Böden und Atmosphäre findet der Austausch klimarelevanter Gase wie z. B. Kohlendioxid und Methan statt. Eine Schlüsselfunktion kommt den Böden als Kohlenstoff-Senke zu. Etwa ein Drittel aller von Menschen verursachten Treibhausgasemissionen sind dabei auf Landnutzungsänderungen (z. B. Umwandlung von Forst- oder Grünlandböden in Ackerland) und eine nicht standortangepasste Bodenbewirtschaftung zurückzuführen.

Anpassungsmaßnahmen sind prinzipiell Erhalt, Wiederherstellung bzw. nachhaltige Verbesserung der Kohlenstoff-Senken-Funktion der Böden. Überbauungsschutz besonders speicherfähiger Böden, Rekultivierung oder Renaturierung von devastierten Flächen.

Weiterhin sind Maßnahmen wie Verringerung des Flächenverbrauchs bei der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und Flächenentsiegelung durch Bauleitplanung erzielbar. Diese Aktivitäten führen zur Freihaltung der Böden für die Versickerung von Regenwasser sowie zur Minimierung des Hochwasserrisikos in Überschwemmungsgebieten.

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet folgende Anpassungsmaßnahmen durch die Festsetzung von:

- Grünflächen- und Gehölzanteil auf privaten Grundstücken,
- Festsetzung des Versiegelungsgrades durch GRZ und der Bauweise,
- Festsetzung von Anwendung nur wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Gebäudezuwegungen und Zufahrten,
- der Verminderung des Individualverkehrs durch Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs und einer besseren Anbindung von neuen Baugebieten an das öffentliche Verkehrsnetz (Erweiterung des Busnetzes),
- der stadtverträglichen Steuerung und Lenkung des Verkehrs (Ableitung des Verkehrs über Langenselbolder Weg zu den BAB45 und 66),

zum Schutz des Bodens erzielt.

#### *Anpassung an den Klimawandel / Verkehr*

Von den zu erwartenden Klimaänderungen sind für die Verkehrsinfrastruktur insbesondere die Zunahme von Starkregenereignissen, starken Stürmen und Hitzetagen von Bedeutung.

Starkregen und Dauerregenereignisse können den Verkehrssektor gefährden, da sie zu Überschwemmungen, Bodeninstabilität sowie Beeinträchtigungen der Kapazität der Infrastruktur und der Erreichbarkeit von Industrieanlagen führen können.

Der Verkehrssektor wird fachlich als generell anpassungsfähig beurteilt, da bereits eine Vielzahl von Anpassungsoptionen, vor allem technische Lösungen, zur Verfügung stehen. Ein zentraler Aspekt für die Infrastrukturplanung ist die Anpassung von Normen an veränderte klimatische Bedingungen. Dieses wird in der nachgeordneten Straßenplanung berücksichtigt.

#### *Anpassung an den Klimawandel / Gebäudeplanung*

Der Hinweis auf günstige Gebäudeplanung und die Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen ist in der Planung eingetragen.

Weitere Möglichkeiten liegen in der Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und kleinen Fenstern nach Norden.

Auf die Festsetzung von bestimmten Energienutzungen wurde bewusst verzichtet, da dies durch andere Gesetze und Verordnungen wesentlich besser und zeitlich angepasster geregelt wird. Eine Festsetzung im Bebauungsplan

überdauert mehrere Jahrzehnte und wäre daher bereits nach wenigen Jahren veraltet.

## **5. Vorgaben übergeordneter Planung**

### **5.1 Regionalplanung**

Erlensee ist regionalplanerisch die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen worden. Zentraler Ort und Sitz der Stadtverwaltung ist der Stadtteil Rückingen. Erlensee liegt an der Regionalachse und an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Hanau-Gelnhausen.

Erlensee hat ca. 13.500 Einwohner und in den 2000 - 2010 Jahren einen Bevölkerungszuwachs von ca. 0,8% pro Jahr erfahren.

Die Stadt Erlensee kann gemäß Regionalen Flächennutzungsplan 2010 einen maximalen Bedarf von 31 ha an Wohnbaufläche in Anspruch nehmen.

### **5.2 Regionaler Flächennutzungsplan**

Im RegFNP-Entwurf 2010 ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche/geplant“ dargestellt.

### **5.3 Bebauungsplan „Im Büchensaal“**

Der Bebauungsplan „Im Büchensaal“ aus dem Jahr 2015 sah im Änderungsbe-  
reich ursprünglich im Wesentlichen ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) und  
eine GRZ von 0,4 vor.

### **5.4 Schutzgebiete**

#### **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des festgesetzten Trinkwas-  
serschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserwerk Rückin-  
gen“ der Kreiswerke Hanau GmbH. Auf die Einhaltung der geltenden Verbote  
der Festsetzungsverordnung vom 05.06.2003 (St. Anz. S. 3051 ff) wird hingewiesen.

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura  
2000-Gebiete, Naturdenkmale oder Biotope gemäß § 13 HAGBNatSchG, wer-  
den durch den Bebauungsplan nicht berührt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung  
zum Urplan hatte keine Konflikte zur Baugebietsentwicklung aufgezeigt.

Gebiete, die dem Denkmalschutz (Bodendenkmäler) unterliegen, sind bisher  
nicht bekannt.

Im Plangebiet kann jedoch mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Vor jegli-  
chen Erdarbeiten ist die gesamte Fläche durch eine geomagnetische Prospek-

tion zu untersuchen. Die geplanten Flächen der Straßentrasse sind nach Entfernen des Mutterbodens archäologisch zu untersuchen. Erst nach diesen beiden Maßnahmen wird über das weitere Vorgehen entschieden. Dies kann vor einer Baubegleitung bis hin zur großflächigen Ausgrabung reichen.

## **6. Rahmenbedingungen**

### **6.1 Lage im Raum**

Die Stadt Erlensee befindet sich im westlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises und ist ca. 5 km von den Oberzentren Hanau/Main und 30 km von Frankfurt/Main entfernt.

Erlensee liegt an der A 45 und A 66 und genießt Verkehrsgunst in das Rhein-Main-Ballungsgebiet und in den nordhessischen und osthessischen Raum.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Bruchköbel und Rodenbach. Sie verbinden Erlensee über Frankfurt und Hanau mit dem überregionalen Schienennetz.

Die Stadt Erlensee gehört zum Regierungsbezirk Darmstadt.

### **6.2 Naturräumliche Lage**

Die Gemarkung der Stadt Erlensee hat Anteil an zwei Natur- und Landschaftsräumen, nämlich an den naturräumlichen Haupteinheiten Büdingen-Meerholzer Hügelland (233) und Untermainebene (232).

Das Gelände ist weitestgehend eben. Es liegt auf ca. 122 m ü. NN im Nordosten und fällt geringfügig auf ca. 117.00 m ü. NN im Südwesten.

### **6.3 Bestandserfassung**

Das Plangebiet ist bereits rechtskräftig ebenso wie die umliegenden Flächen ausgewiesenes Wohngebiet. Die Erschließung ist bereits durchgeführt.

## **7. Planung**

### **7.1 Planungsvorgaben**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines „besonderen Wohngebietes“ geschaffen werden. Hierbei soll für Wohn- und Gemeinbedarf eine erhöhte Verdichtung geregelt werden ohne die Geschossigkeit zu verändern.

Das Baugebiet „Im Büchensaal“ ist bereits komplett erschlossen und weitgehend bebaut. Es wurde über den Langenselbolder Weg an den bestehenden Gewerbepark Erlensee und an die BAB 45 und über die Anne-Frank-Straße an die Ortslage angebunden werden.



## **7.2 Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

#### **§ 9 (1) Nr.1 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das besondere Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

#### *Begründung:*

Ziel der Stadt ist es eine erhöhte Wohnbauverdichtung mit Gemeinbedarfsnutzungen zu ermöglichen.

### **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) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

#### *Begründung:*

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in ihrer Lage und höhenmäßigen Ausdehnung an den Bestand der umgebenden Bebauung angepasst.

### **Bauweise**

#### **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die offene Bauweise ist festgesetzt.

#### *Begründung:*

Die offene Bauweise ist aufgrund der Lage am Ortsrand städtebauliches Ziel der Stadt Erlensee.

### **Geländeoberkante/-oberfläche**

Festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen. Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante/-oberfläche ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.

#### *Begründung:*

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in seiner Höhenausdehnung an die umgebende Bebauung angepasst.

### **Höhe baulicher Anlagen/Firsthöhe**

#### **§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhe wird von der festgelegten Geländeoberkante/-oberfläche gemessen (siehe Geländeoberkante/-oberfläche).

#### *Begründung:*

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in seiner Höhenausdehnung an die umgebende Bebauung angepasst.

#### *Begründung:*

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in seiner Höhenausdehnung an die umgebende Bebauung angepasst.

### **Führung von Versorgungsleitungen**

#### **§ 9 (1) Nr. 13 BauGB**

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

#### *Begründung*

Die unterirdische Verlegung von Leitungen fördert erheblich das Ortsbild. Dieses entspricht dem Stand der Technik.

### **Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken**

#### **§ 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Im besonderen Wohngebiet sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

#### *Begründung*

Die Festsetzung dient neben der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes auch der positiven Beeinflussung des Kleinklimas.

### **Artenliste**

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.11 und 1.12 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume: STU 14/16 cm

Sträucher: H 80/100 cm

Spitzahorn     Acer platanoides  
Bergahorn     Acer pseudoplatanus  
Hainbuche     Carpinus betulus  
Winterlinde   Tilia corda

Roter Hartriegel     Cornus sanguinea  
Haselnuss             Corylus avellana  
Pfaffenhütchen     Euonymus europaeus  
Liguster                Ligustrum vulgare

Stieleiche	Quercus robur	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eberesche	Sorbus aucuparia	Hundsrose	Rosa canina
		Salweide	Salix caprea
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

#### Apfel

Gelber Edelapfel

Winterrambour Gute Graue

Ditzels Rosenapfel

Schafsnase

Kaiser Wilhelm

Bismarkapfel

Schöner aus Boskoop

Gewürzluke

#### Birne

Bosc`s Flaschenbirne

#### Speierling

#### Zwetsche

Nancy Reneklode

Hauszwetsche

#### Kirsche

Telckners Schwarze

Königskirsche, Typ Querfurt

Schneiders späte Knorpelkirsche

#### Speierling

#### *Begründung*

Die Festsetzung dient neben der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes auch der Entwicklung der einheimischen Flora und Fauna.

### **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO**

#### **Dachgestaltung**

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

#### Dacheindeckung/Dachfarbe

Es ist bei Dachneigungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rottöne zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.

### Dachaufbauten

Gauben sind als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

#### *Begründung:*

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dachgestaltung orientieren sich an den Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebietes.

Die Freigabe der Dachneigungen erlaubt die Installation solarthermischer Anlagen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gauben fördert erheblich das Erscheinungsbild des neuen Baugebietes. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Hauptdach in seiner Funktion dominiert.

### **Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**

Entlang der Anne-Frank-Straße sind Garagen nur in einem Abstand von mind. 5,00 m zur Verkehrsfläche zulässig.

Es ist zulässig, Garagen an zwei Grundstücksgrenzen zu errichten. Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Hierbei ist das „Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten. Bei Straßenbau in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten.

Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 %-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten.

#### *Begründung:*

Die Festsetzung fördert erheblich das Erscheinungsbild des neuen Baugebietes.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m in den Wohngebieten zulässig.

#### *Begründung:*

Die Festsetzung fördert das einheitliche Erscheinungsbild des neuen Baugebietes.

### **Farbgebung baulicher Anlagen**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzu-  
passen. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von na-  
türlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien.  
Grelle oder glänzende Farben sind als Außenanstriche an den Wandflächen  
unzulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und  
Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

#### *Begründung:*

Die Festsetzung fördert einheitliche das Erscheinungsbild des neuen Baue-  
bietes.

### **HINWEISE:**

#### **Abfallwirtschaft**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungs-  
arbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt,  
von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umge-  
hend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frank-  
furt, oder das Bauamt der Stadt zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehens-  
weise ist dann abzustimmen.

#### **Denkmalschutz**

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal mit Siedlungs-  
funden der Steinzeit.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüg-  
lich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische  
Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

#### **Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung**

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungs-  
beratungen 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.

### **Regenwassernutzung**

Die Errichtung von Zisternen und 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.

### **Photovoltaik**

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

### **Südausrichtung**

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

### **Bodenverwendung**

Der kulturfähige Boden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.

### **Dachgestaltung Garagen**

Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

### **Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

### **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 m<sup>2</sup> gepflanzt werden.

### **Lichtquellen**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem

oder bewegtem Licht unzulässig Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.

### **Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Erlensee wird hingewiesen.

### **Immissionsschutz**

Lärmemittierende Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugshauben sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben und zu warten. Der hiervon ausgehende Lärm sollte mindestens 10 db(A) unter dem Richtwert der TA-Lärm nach Ziffer 6.1 liegen.

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

### **Gerüche**

Gerüche emittierende Anlagen (z.B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z.B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keiner Gesundheitsgefährdung oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z.B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

### **Landwirtschaft**

Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt teilweise in der Wasserschutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserkwerk Rückingen“ der Kreiswerke Hanau GmbH. Auf die Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung vom 05.06.2003 (St. Anz. S. 3051 ff) wird hingewiesen.

### **Glas am Gebäude**

Es sollten die Empfehlungen der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von Schmid et al., Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012, zur Verwendung von Glas an den Gebäuden beachtet werden, um den Anflug und damit den Tod von europäisch geschützten Vogelarten zu vermeiden.

### **Kampfmittel**

Es wird auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmittel hingewiesen. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen.

### **7.3 Rad- und Fußwege / ÖPNV**

Das Planungsgebiet kann durch Radfahrer und Fußgänger gut genutzt werden.

### **7.4 Ausgleich**

In einem Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbeurteilung.

## **8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

### **8.1 Wasserwirtschaftliche Belange**

Durch die Regelung des besonderen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,6 statt 0,4 erfolgen keine merklich erhöhten Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft.

Eine Aktualisierung der Wasserwirtschaftlichen Belange ist daher nicht erforderlich, da das Wohngebiet Im Büchensaal bereits erschlossen und fast vollständig bebaut ist



Aufgestellt im Auftrag des

**Magistrats der  
Stadt Erlensee**

durch:



Carl-Friedrich-Benz-Str. 1  
63505 Langenselbold

Phone: 0 61 84 / 93 43 77  
Fax: 0 61 84 / 93 43 78  
Funk: 0172 / 67 55 802

E-mail: [Planungsgruppe-EGEL@t-online.de](mailto:Planungsgruppe-EGEL@t-online.de)  
[www.Planungsgruppe-EGEL.de](http://www.Planungsgruppe-EGEL.de)

Langenselbold, den 26.10.2022



(Dipl. Ing. T. Egel)

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

**Magistrat der  
Stadt Erlensee**

Erlensee, den .....

Siegel

.....  
(Stefan Erb)  
Bürgermeister