

### Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

- 1. Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
--	Bauweise
Traufhöhe	
- 2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

<b>WB</b>	Besondere Wohngebiete § 4a BauNVO
-----------	-----------------------------------
- 3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
(1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
FH = max. 10,00 m	maximale Firsthöhe = 10,00 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche
- 4. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

o	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
---	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

[ ]	Überbaubare Grundstücksflächen
[ ]	nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

[ ]	Fußweg -privat-
-----	-----------------
- 7. Sonstige Festsetzungen**

[ ]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
[ ]	Abgrenzung des Bebauungsplans (Urplan) Bebauungsplans "Im Büchensaal"
- 8. Sonstige Planzeichen**

[ ]	vorhandene Grundstücksgrenzen
[ ]	Maßlinie / Maßzahl
[ ]	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 das besondere Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.
  - 1.2 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.
  - 1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Die offene Bauweise ist festgesetzt.
  - 1.4 Geländeoberkante/- oberfläche**  
Festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche ist die Oberkante Straße (Gradientenfläche), 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.
  - 1.5 Höhe baulicher Anlagen/ Berechnung der 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 1.4 Geländeoberkante/-oberfläche).
  - 1.6 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.
  - 1.7 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**  
In den besonderen Wohngebieten sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstammiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
  - 1.8 Artenliste**  
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

<b>Bäume: STU 14/16 cm</b> Spitzahorn Bergahorn Hainbuche Winterlinde Stieleiche Eberesche Eberesche	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Tilia corda Quercus robur Sorbus aucuparia Sorbus aucuparia	<b>Sträucher: H 80/100 cm</b> Roter Hartnagel Haselnuss Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Hundsrose Salweide Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Schiehe	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rosa canina Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana Prunus spinosa
---	---	---	--
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO**
  - 2.1 Dachgestaltung**  
Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

<b>Dacheindeckung / Dachfarbe</b> 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.
<b>Dachaufbauten</b> Gauben sind als Sattel-, Schleppe- 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.
  - 2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**  
Es ist zulässig, Garagen an zwei Grundstücksgrenzen zu errichten. Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Okopflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen). 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 (RSiWag) 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.
  - 2.3 Einfriedungen**  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m in den Wohngebieten zulässig.
  - 2.4 Farbgebung baulicher Anlagen**  
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenansicht an den Wandflächen unzulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

- 3. HINWEISE**
  - 3.1 Altlasten**  
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 das Bauamt der Stadt zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
  - 3.2 Denkmalschutz**  
Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal mit Siedlungsfunden der Steinzeit. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
  - 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 Wärme) und wasserdichten Kellerfundamenten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
  - 3.4 Regenwassernutzung**  
Es werden Zisternen empfohlen. 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.
  - 3.5 Photovoltaik**  
Sonnenerkollatoren und Photovoltaikanlagen sind erwünscht. Die Hauptfrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
  - 3.6 Südausrichtung**  
Räume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
  - 3.7 Bodenverwendung**  
Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwenden (DIN 18915 und DIN 19731). Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.
  - 3.8 Dachgestaltung Garagen**  
Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
  - 3.9 Dachbegrünungen**  
Flachdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
  - 3.10 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.
  - 3.11 Lichtquellen**  
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtroßkopfen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten eines insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum (nur zwischen 2.000 und 3.000 Kelvin, gelenkt nach unten) ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützender Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
  - 3.12 Stellplatzsatzung**  
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Erlensee wird hingewiesen.
  - 3.13 Immissionsschutz**  
Lärmmitlernde Anlagen, wie z. B. Lüftwärmepumpen, 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. Lüftwärmepumpen, dürfen keine ton-und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
  - 3.14 Gerüche**  
Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchendunst- abzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belastungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.
  - 3.15 Landwirtschaft**  
Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.
  - 3.16 Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt teilweise in der Wasserschutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserwerk Rücken“ der Kreiswerke Hanau GmbH. Auf die Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung vom 05.06.2003 (St. Anz. S. 3051 ff) wird hingewiesen.
  - 3.17 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.
  - 3.18 Kampfmittel**  
Es wird auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmittel hingewiesen. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen.

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. <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Magistrat der Stadt Erlensee hat am 12.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Im Büchensaal“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.08.2022. 2. <b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)</b> Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 20.08.2022 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 29.08.2022 bis einschließlich 29.09.2022. Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 25.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 29.09.2022 aufgefordert worden. 3. <b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am ..... den Bebauungsplan „1. Änderung Im Büchensaal“ in der Fassung vom ..... gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am ..... die baurechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „1. Änderung Im Büchensaal“ in der Fassung vom ..... gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. 4. <b>AUFSTELLUNGSVERMERK</b> Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee in Ihrer Sitzung am ..... beschlossene Satzung des Bebauungsplans „1. Änderung Im Büchensaal“ in der Fassung vom ..... wurde durch den Bürgermeister am ..... handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.	..... (Stefan Erb) Bürgermeister
Erlensee, den .....	
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Erlensee, den .....	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Erlensee durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langenselbold, den 26.10.2022	
..... Thomas Egel	

. Ausfertigung

## Bebauungsplan "1. Änderung Im Büchensaal"

(im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

Stadt Erlensee  
Stadtteil Langendiebach

### THOMASEGEL

Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

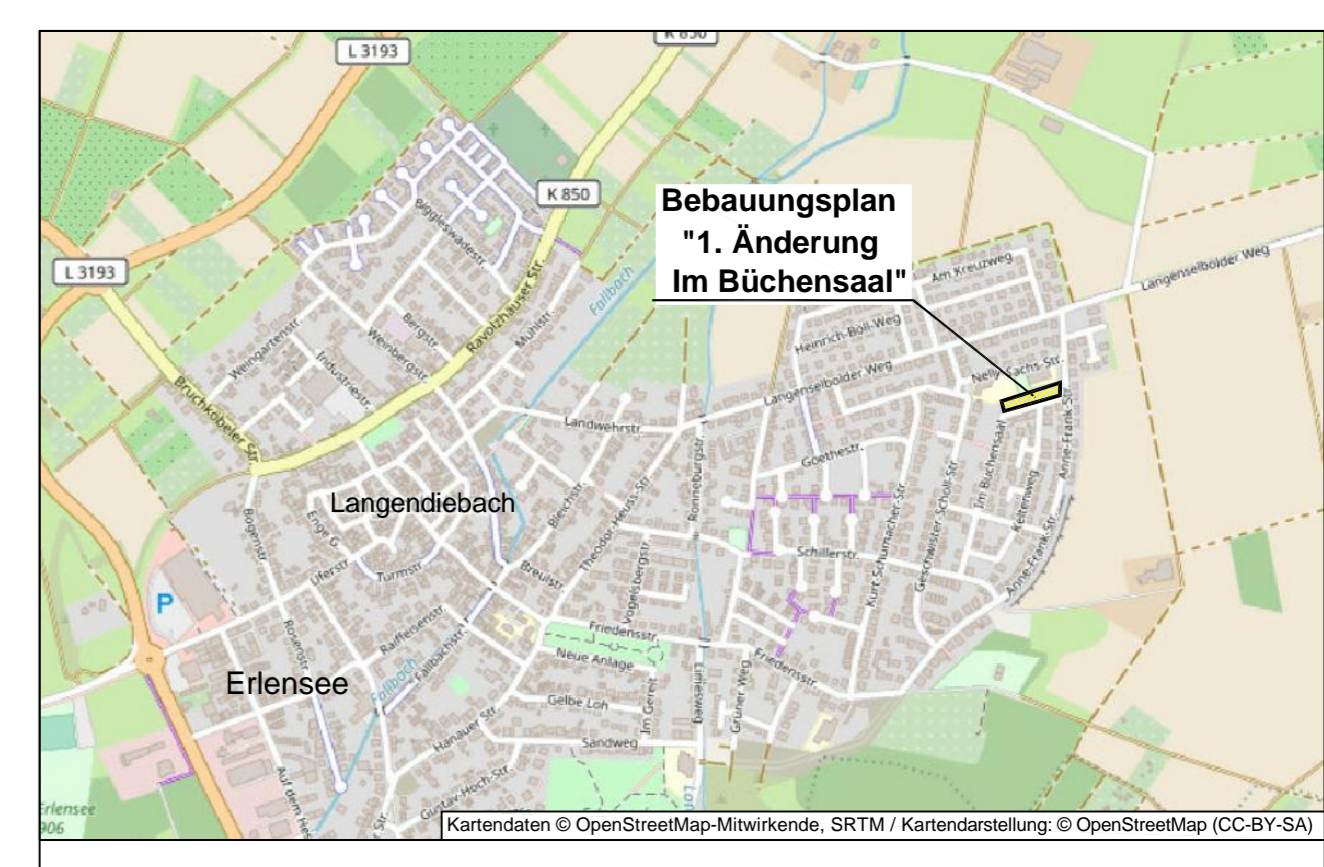
Carl-Friedrich-Benz-Str 10  
63505 Langenselbold

planungsguppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

Tel.: 061 84/38 43 77  
Fax: 061 84/33 43 78  
Mobil: 0 172 / 67 55 802

**M. 1:1000**

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
22030 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Gepüft	Egel
		Fertiggestellt	26.10.2022



Übersichtskarte