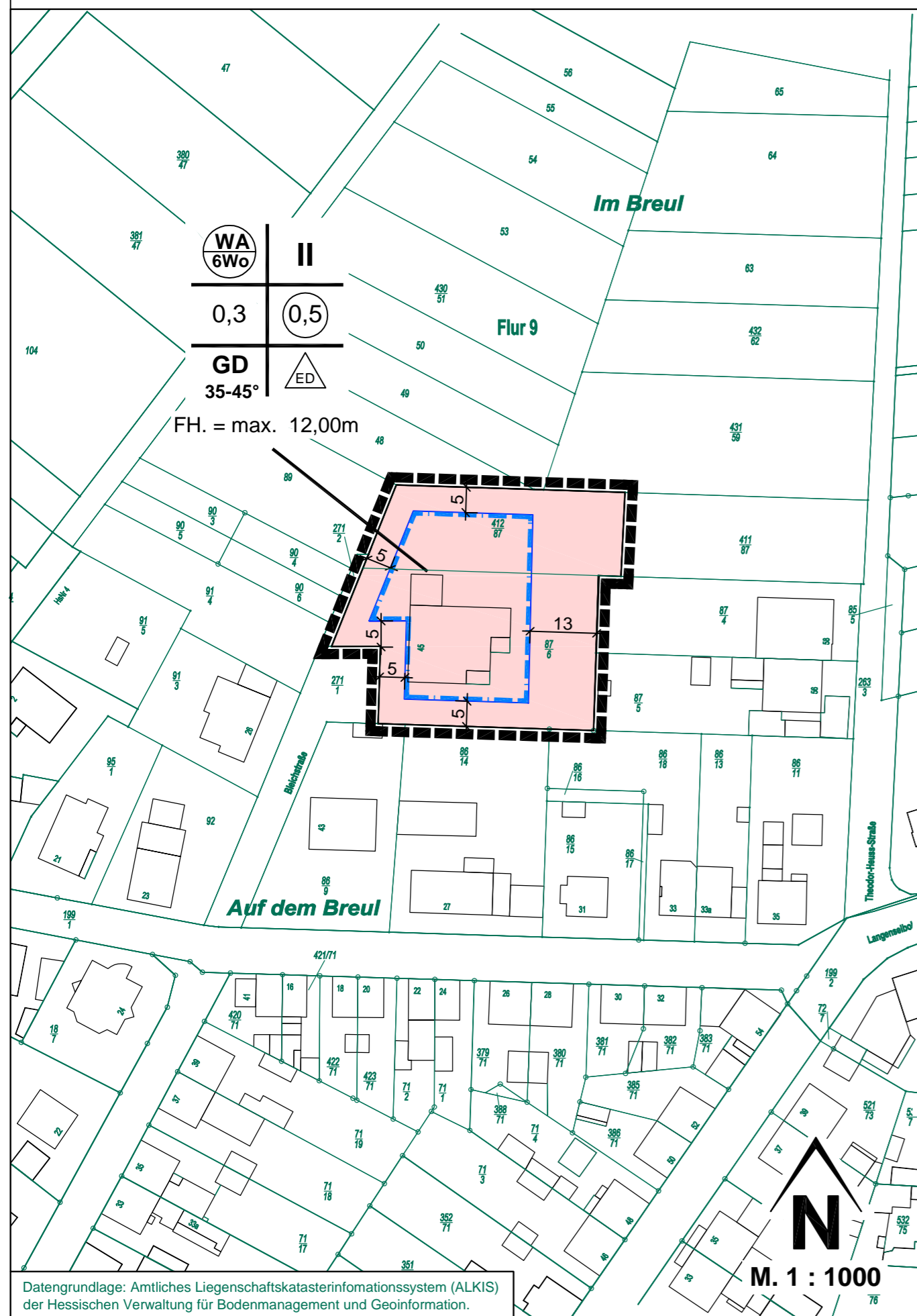


# Bebauungsplan "Bleichstrasse 45"

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)



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

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 (1) BauGB
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 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. Es sind gemäß Planeintrag nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED) zulässig.
- 1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**  
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB  
Es sind max. 6 Wohnungen/Wohngebäude zulässig.
- 1.5 Geländeoberkante/-oberfläche**  
Festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche ist die Oberkante Bleichstraße, gemessen am Ende des Wendehammers an der Grundstücksgrenze. Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante/-oberfläche ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.
- 1.6 Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe**  
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO  
Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhe werden von der festgelegten Geländeoberkante/-oberfläche gemessen (siehe Geländeoberkante/-oberfläche 1.5).
- 1.7 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.
- 1.8 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB  
In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf dem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
- 1.9 Artenliste**  
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.8 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- |                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Bäume: STU 14/16 cm</b> | <b>Sträucher: H 80/100 cm</b> |
| Spitzahorn                 | Roter Hartriegel              |
| Bergahorn                  | Haselnuss                     |
| Hainbuche                  | Pfaffenhütchen                |
| Winterlinde                | Liguster                      |
| Stieleiche                 | Heckenkirsche                 |
| Eberesche                  | Hundsrose                     |
|                            | Salweide                      |
|                            | Schwarzer Holunder            |
|                            | Wolliger Schneeball           |
|                            | Schlehe                       |
|                            | Cornus sanguinea              |
|                            | Corylus avellana              |
|                            | Euonymus europaeus            |
|                            | Ligustrum vulgare             |
|                            | Lonicera xylosteum            |
|                            | Rosa canina                   |
|                            | Salix caprea                  |
|                            | Sambucus nigra                |
|                            | Viburnum lantana              |
|                            | Prunus spinosa                |
- Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:**
- |                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Apfel</b>             | <b>Birne</b>                    |
| Gelber Edelapfel         | Bosc's Flaschenbirne            |
| Winterrambour Gute Graue |                                 |
| Ditzels Rosenapfel       |                                 |
| Schafsnase               | <b>Zwetsche</b>                 |
| Kaiser Wilhelm           | Nancy Reneklade                 |
| Schöner aus Boskoop      | Hauszwetsche                    |
| Bismarkapfel             |                                 |
| Gewürzluke               | <b>Kirsche</b>                  |
|                          | Telckners Schwarze              |
|                          | Königskirsche, Typ Querfurt     |
|                          | Schneiders späte Knorpelkirsche |

## 1.10 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
**Allgemeine Bauarbeiten**  
Der Beginn der Bauarbeiten muss rechtzeitig vor der Brutzeit bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen, sodass bei deren Anflug bereits Baustellenbetriebsamkeit herrscht.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

### 2.1 Dachgestaltung

**Dachneigung**  
Es ist eine Dachneigung von 35-45° zulässig.

**Dacheindeckung/Dachfarbe**  
Es ist 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 Flachdach-, 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.

### 2.2 Einfriedungen

Straßenseitige Eingangsseiten der Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

### 2.3 Farbgebung baulicher Anlagen

Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

## 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. Umweltaamt Frankfurt, oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.2 Denkmalschutz**  
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies 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 Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten 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 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.
- 3.6 Südausrichtung**  
Wohnräume 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 Boden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- 3.8 Dachbegrünungen**  
Flachdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
- 3.9 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.
- 3.10 Stellplatzsatzung**  
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Erlensee wird hingewiesen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.
- 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.
- 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.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am 31.01.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bleichstraße 45“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.02.2019.
- ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**  
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 16.02.2019 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 25.02.2019 bis einschließlich 29.03.2019. Die beteiligten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 21.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 29.03.2019 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLÜSSE**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am 27.06.2019 den Bebauungsplan „Bleichstraße 45“ in der Fassung vom 12.04.2019 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am 27.06.2019 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplans „Bleichstraße 45“ in der Fassung vom 12.04.2019 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**  
Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee in Ihrer Sitzung am 27.06.2019 beschlossene Satzung des Bebauungsplans „Bleichstraße 45“ in der Fassung vom 12.04.2019 wurde durch den Bürgermeister am 27.06.2019 handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

  
Erlensee, den 27.06.2019  
Stephan Erb  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 13.07.2019 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

  
Erlensee, den 16.9.19  
Stephan Erb  
Bürgermeister

**KATASTERBESCHNEIDUNG**  
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

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







  
Langenselbold, den 12.04.2019  
Thomas Egel

## Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV




### 1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	



### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
-  Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
-  Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB  
Pro Wohngebäude sind höchstens 6 Wohnungen zulässig
-  Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
-  Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
-  maximale Firsthöhe = 12,00 m als Höchstmaß über Geländeoberkante




### 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

- § 9 (1) Nr. 2 BauGB
-  offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
-  Baugrenze § 23 (3) BauNVO
-  Überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 4. Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
-  nur geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung

### 5. Sonstige Planzeichen

-  vorhandene Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer
-  Maßlinie / Maßzahl

# Bebauungsplan "Bleichstraße 45"

(mit Teiländerung des Bebauungsplans "Mühlstraße" und des Bebauungsplans "Gartenanlage und Freizeitgärten beidseits des Fallbachs")

(im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadt Erlensee

Stadtteil Langendiebach

**THOMASEGEL**  
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10  
63505 Langenselbold  
planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

Tel.: 0 61 84 / 93 43 77  
Fax: 0 61 84 / 93 43 78  
Mobil: 0 172 / 67 55 802



M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
18048 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	12.04.2019



Übersichtskarte