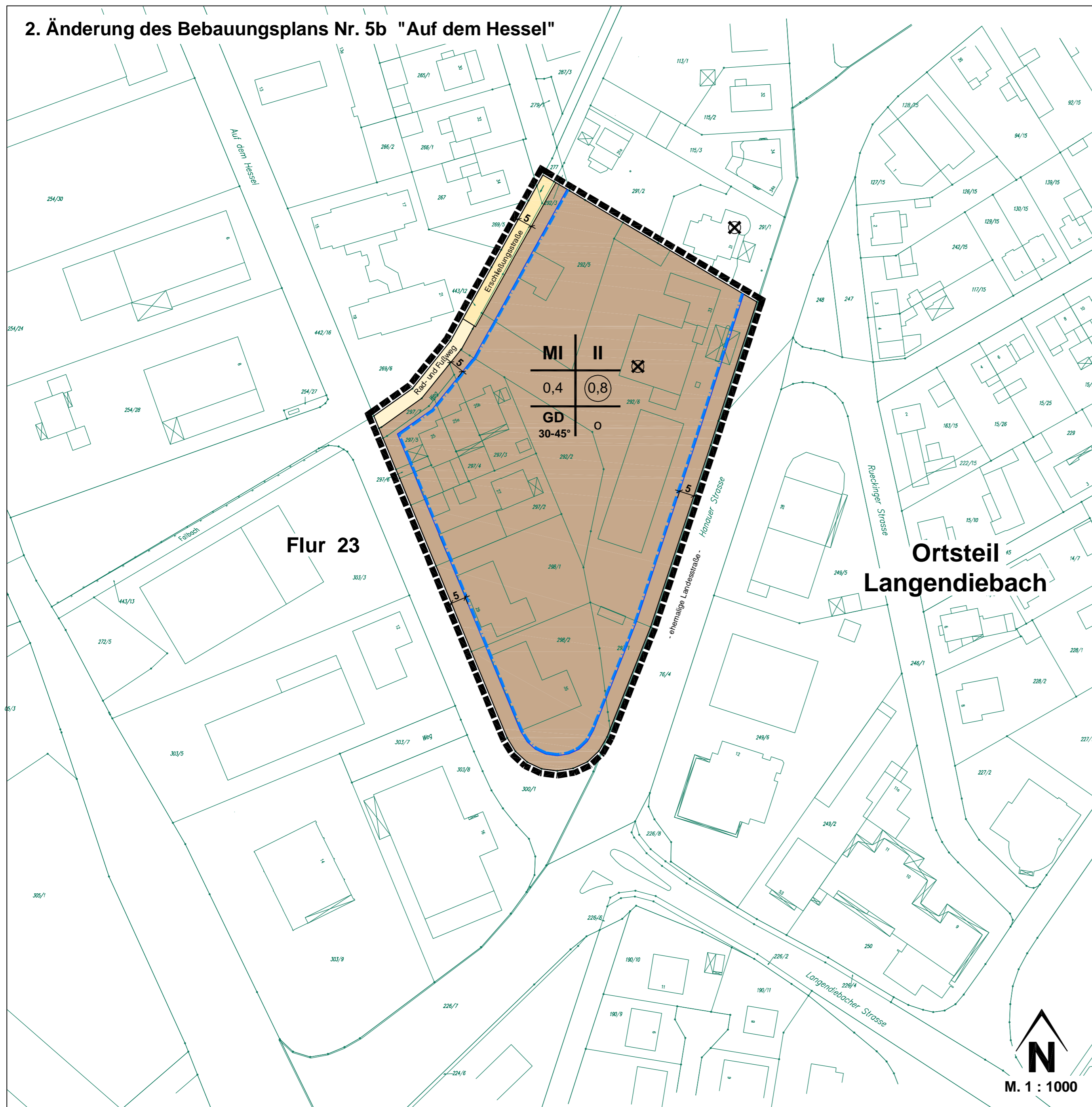


2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b "Auf dem Hessel"



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art der baulichen Nutzung das Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Nutzungseinschränkung § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

In den Mischgebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig. In den Mischgebieten (MI) sind nur solche Gewerbebetriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen, zulässig. Geruchs- und Schadstoffemissionen sind entsprechend der jeweils gültigen TA-Luft abzuleiten.

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

Die in den Nutzungsschablonen eingeschriebenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstmaße. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.4 Baugrenzen, Bauweise

1.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. In den Mischgebieten (MI) sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

1.5 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.

1.6 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den Mischgebieten (MI) sind mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jeden Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.6.1 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 12/14 cm	Sträucher: H. 80/100 cm	
Spitzahorn	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Haselnuss	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Euonymus europaeus
Winterlinde	Tilia corda	Ligustrum vulgare
Stieleiche	Quercus robur	Lonicera xylosteum
Eberesche	Sorbus aucuparia	Rosa canina
Traubeneiche	Quercus petraea	Salix caprea
		Sambucus nigra
		Viburnum lantana
		Prunus spinosa

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

Apfel	Birne
Gelber Edelapfel	Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour Gute Graue	
Ditzels Rosenapfel	Zwetsche
Schafsnäse	Nancy Reneklude
Kaiser Wilhelm	Hauszwetsche
Schöner aus Boskoop	
Bismarkapfel	Kirsche
Gewürzluke	Telckners Schwarze
	Königskirsche, Typ Querfurt
	Schneiders späte Knorpelkirsche

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Ortsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu gestalten. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz in den Giebelbereichen und vorgemauerte Klinker zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die Firsthöhen der Gebäude nicht überschreiten. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig. Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelungen dürfen bei Leuchtreklamen nicht verwendet werden.

2.3 Dachaufbauten

Gauben sind als Sattel-, Schiepp- 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 einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Diese Festsetzungen sind auch bei Zwerchhäusern anzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und einheitlich zu gestalten.

2.4 Dachgestaltung

Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Mindestdachneigung von 30° und einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig.

2.5 Dacheindeckung/Dachfarbe

Für die Dacheindeckung ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel, in der Farbe rot bis rotbraun und Grautöne zulässig.

2.6 Alte Tankstandüberdachungen

Alte Tankstandüberdachungen sind bei der Gebäudegestaltung zu integrieren und baulich übergeordnet einzupassen. Der Abriss alter Tankstellenüberdachungen ist zulässig.

3. HINWEISE

3.1 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, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdgas, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 zu beachten und anzuwenden. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist auf Flurstück 292/6 der Flur 23 eine altlastenverdächtige Fläche (ehemalige Tankstelle) beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie registriert. Es wird darauf hingewiesen, dass vor einer Umnutzung/anderweitigen Nutzung der Fläche das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. 41.1 zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

3.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Archäologischen Denkmalpflege des Main-Kinzig-Kreises anzuzeigen. Für Arbeiten im Kastellbereich wird in der Ausführung eine archäologische Begleitung erfolgen.

3.3 Stellplatz- und Ablösesatzung Auf die am 30.09.1999 beschlossene Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Erlensee wird hingewiesen.

3.4 Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung 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.

3.5 Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Es ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Vor Baumaßnahmen sind Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Kampfmittelräumdienst erforderlich.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planierteils (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 04.05.2011 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b "Auf dem Hessel" gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.05.2011.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BÜRGERBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**
Am 04.05.2011 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b "Auf dem Hessel" einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee gebilligt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 21.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 30.05.2011 bis einschließlich 30.06.2011. Die betroffenen Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 26.05.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 30.06.2011 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b "Auf dem Hessel" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am die baurechtlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b "Auf dem Hessel" gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Erlensee, den Bürgermeister
Die Bebauungsplanänderung wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Erlensee, den Bürgermeister
KATASTERBESCHREIBUNG Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.	
....., den	
Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Gemeinde Erlensee durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langensfeld, den 27.07.2011	

. Ausfertigung

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b "Auf dem Hessel"

gemäß § 13a BauGB

Gemeinde Erlensee
Ortsteil Langendiebach

THOMASEGEL
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

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



M. 1:1000

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

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

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

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

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

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

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

o	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
---	Baugrenze § 23 (3) BauNVO

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

	Straßenverkehrsfläche
	Rad- und Fußweg

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

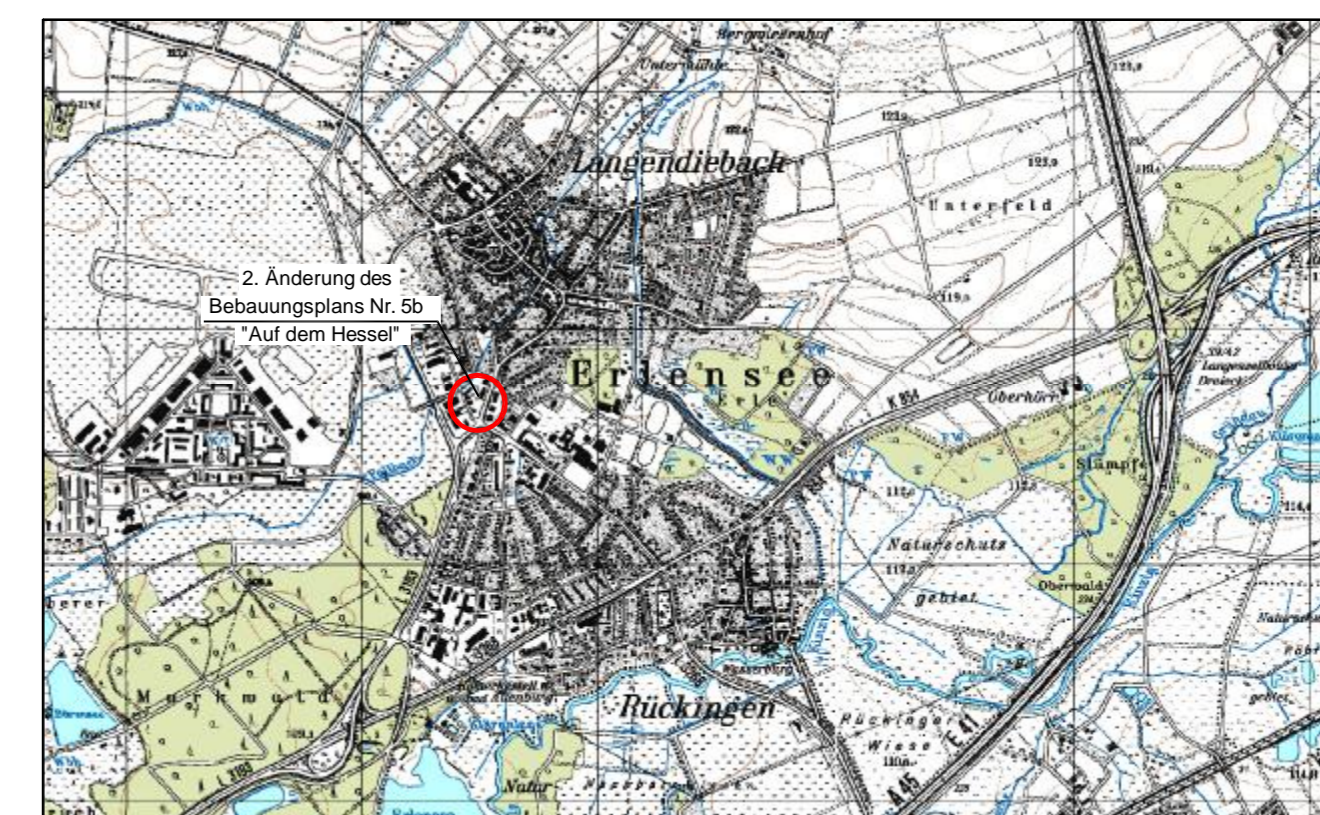
	Überbaubare Grundstücksflächen
	nicht überbaubare Grundstücksflächen

7. Sonstige Festsetzungen

	Abgrenzung der Änderungsbereiche zur 2. Änderung des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
	Geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung

8. Sonstige Planzeichen

	vorhandene Grundstücksgrenzen
	Maßlinie / Maßzahl
	Flurstücksnummer
	Altstandort in Flurstück 296/6, Flur 23 "Altlastenverdächtige Fläche"



Übersichtskarte