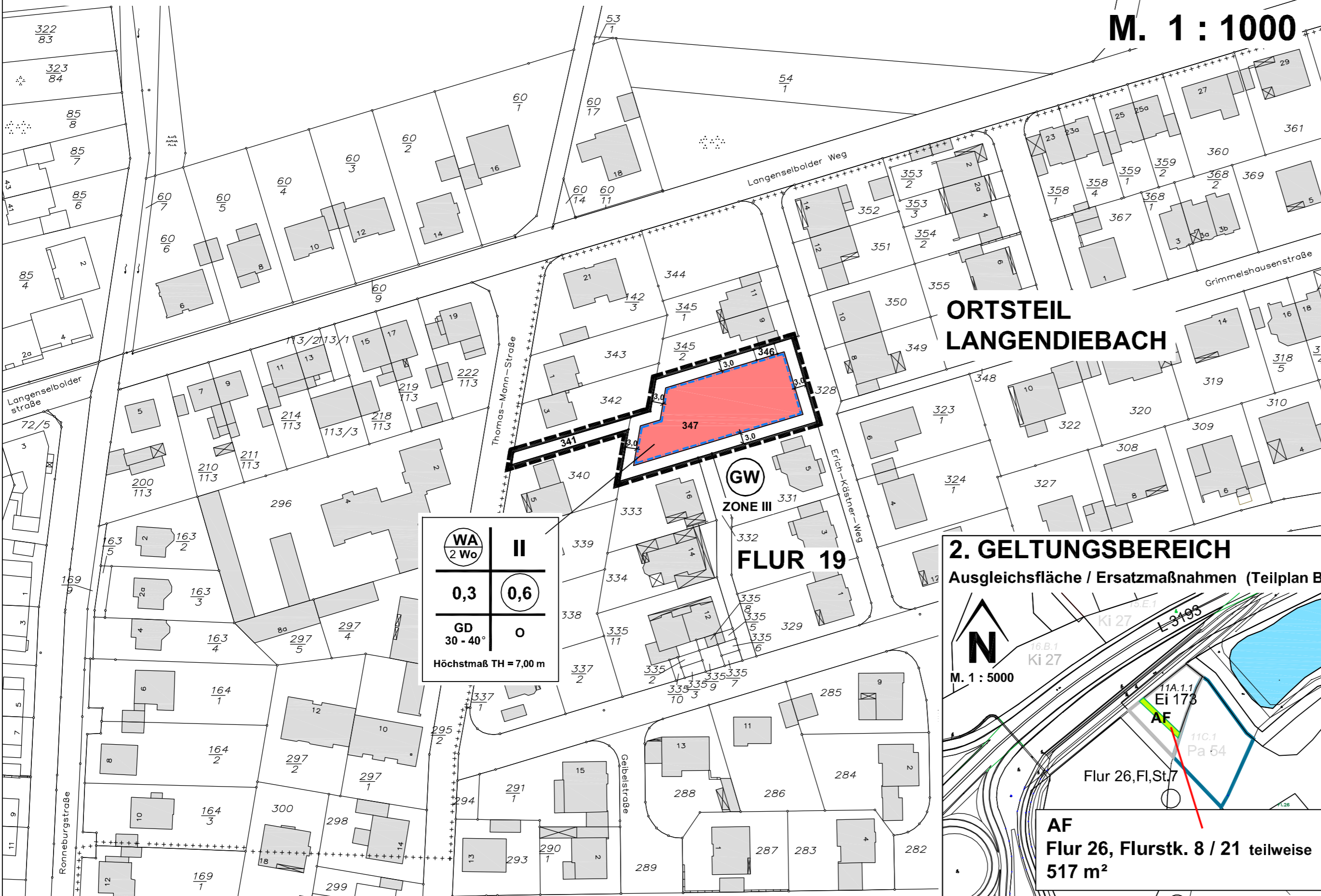
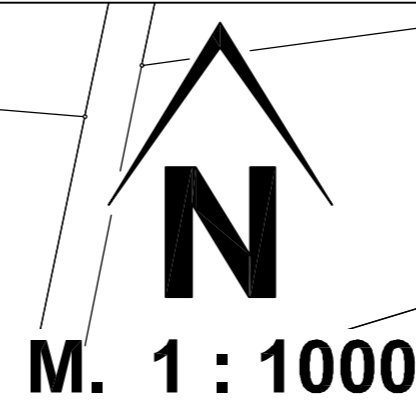


2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES " AUF DEM PLATZ " GEMEINDE ERLENSEE / OT LANGENDIEBACH (HAUPTPLAN)



RECHTSGRUNDLAGEN	
1.	Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
2.	§§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3.	§§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4.	Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2005 (GVBl. I S. 434).
5.	Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142).
VERFAHRENSVERMERKE	
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 14.07.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Platz" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.01.2006.
2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG § 3 (1) UND § 4 (1) EAG Bau Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.01.2006 bis 06.02.2006. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 14.11.2005 bis 15.12.2005.
3.	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Am 16.03.2006 wurde diese Bebauungsplanänderung von der Gemeindevertretung gebilligt und die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung erfolgte in der Zeit vom 18.04.2006 bis 19.05.2006. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 08.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
4.	SATZUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 13.07.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Platz" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Gemeindeordnung als SATZUNG beschlossen.
Erlensee, den	
Bürgermeister	
5.	AUSFERTIGUNG Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes "2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Platz" mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 13.07.2006 übereinstimmt.
Erlensee, den	
Bürgermeister	
6.	INKRAFTTRETEN Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Platz" wurde am 22.07.2006 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Erlensee, den	
Bürgermeister	
KATASTERBESCHEINIGUNG Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand von 16.06.2005 überein.	
....., den	
Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Gemeinde Erlensee durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.	
Hanau - Wolfgang, den 01.06.2006	

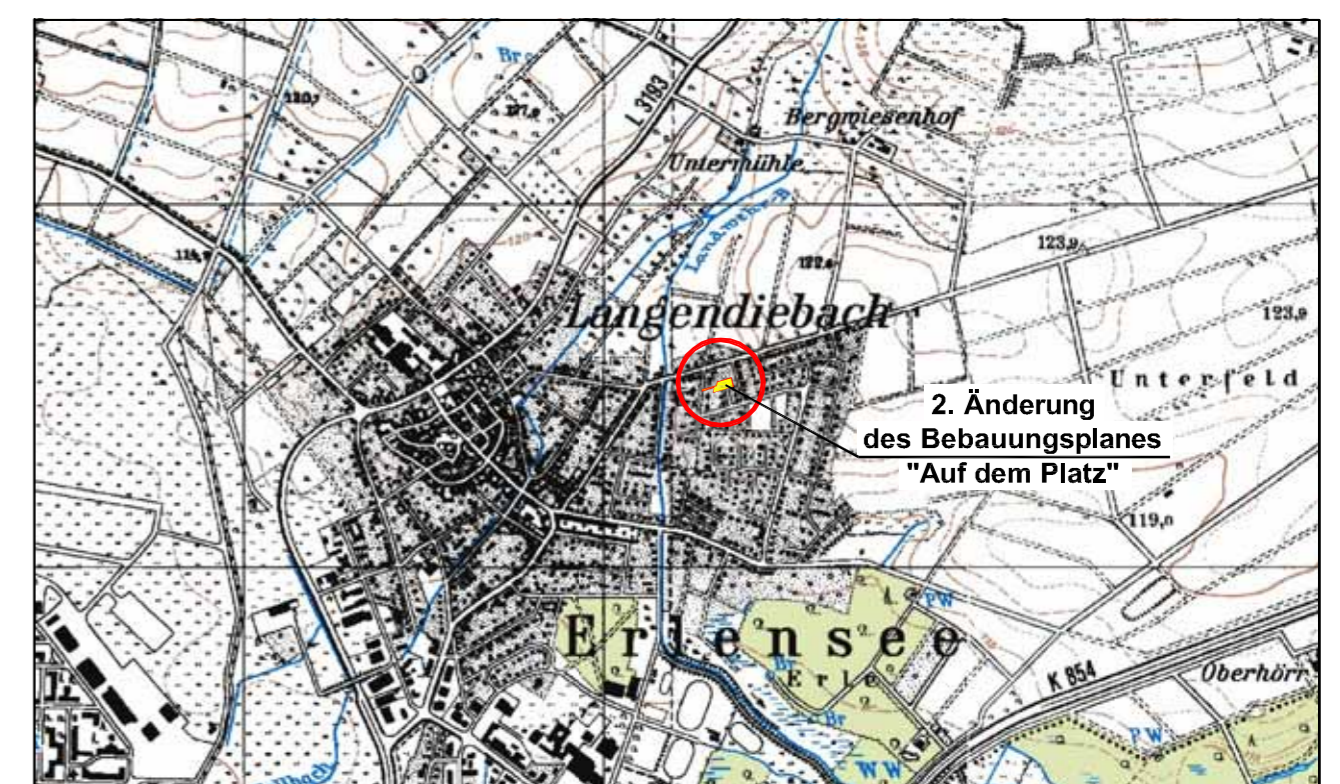
Diese 2. Bebauungsplanänderung besteht aus dem Bebauungsplan "Auf dem Platz" (Hauptplan) und dem Bebauungsplan Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahmen " 2. Geltungsbereich (Teilplan B)". Der 2.Geltungsbereich ist rechtskräftiger Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Ausfertigung

2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Platz" Gemeinde Erlensee Ortsteil Langendiebach

PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR		 M. 1:1000
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG		
TECHNOLOGIEZENTRUM RODENBACHER CHAUSSEE 6 63457 HANAU - WOLFGANG PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75 e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@t-online.de www.Planungsgruppe-ZEG.de		

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Bearbeitet	Zimmer / Egel
05009 - 00	Satzung	Gezeichnet	Singer
		Geprüft	Zimmer / Egel
		Fertiggestellt	01.06.2006



Übersichtskarte

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeicherverordnung PlanZV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

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

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- 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
- TH = 7,00m** maximale Traufhöhe als Höchstmaß über Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Erich-Kästner- Straße)

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

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

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

- Überbaubare Grundstücksflächen

5. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- (GW)** Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Zone III** Wasserschutzgebiet Zone III

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1a) BauGB

- AF** Ausgleichsfläche (AF)

7. Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 2.Bebauungsplanänderung
- GD 30°-40°** Geeignete Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung

8. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 347** Flurstücksnummer
- 3** Maßlinie / Maßzahl

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

- Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Traufhöhe ist mit 7,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Ersatzmaßnahme
§ 9 (1a) BauGB
Als Ersatzmaßnahme ist eine Fläche von 517 m² erforderlich, wobei im Gemeindefeld die alten Eichen unter Prozessschutz gestellt werden.
Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung von 4136 Ökopunkten vom Ökokonto der Gemeinde Erlensee.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81HBO

- Dachgestaltung
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mind. 30 ° und max. 40 ° zulässig.
- Stellplätze / Gebäudezuwegungen
Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Grünflächen und Gehölzanteil auf den Privatgrundstücken
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mind. 25 % Gehölzanteil gärtnerisch zu gestalten.
- Anlegen von Zisternen
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen.
Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt 3,0 m³ pro WE, jedoch mind. 4,0 m³ pro Grundstück.
Das überschüssige Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz abzuleiten.

HINWEIS :

- Denkmalpflege**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Alltablagerungen / Alllasten**
Soweit sich im weiteren Verfahren Erkenntnisse ergeben, die gemäß § 2 Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Alllastenverdacht begründen können, sind diese der Gemeinde und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, gemäß § 1 Abs.1 Satz 2 Hess. Alllastengesetz (HAlllastG) unverzüglich mitzuteilen.
- Wasserschutzgebietsverordnung**
Der Änderungsbereich liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Wasserwerk Rückingen" der Kreiswerke Hanau GmbH. Auf Einhaltung der Verbote der Festsetzungsverordnung vom 05. Juni 2003, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 30/2003 S. 3058 wird hingewiesen.