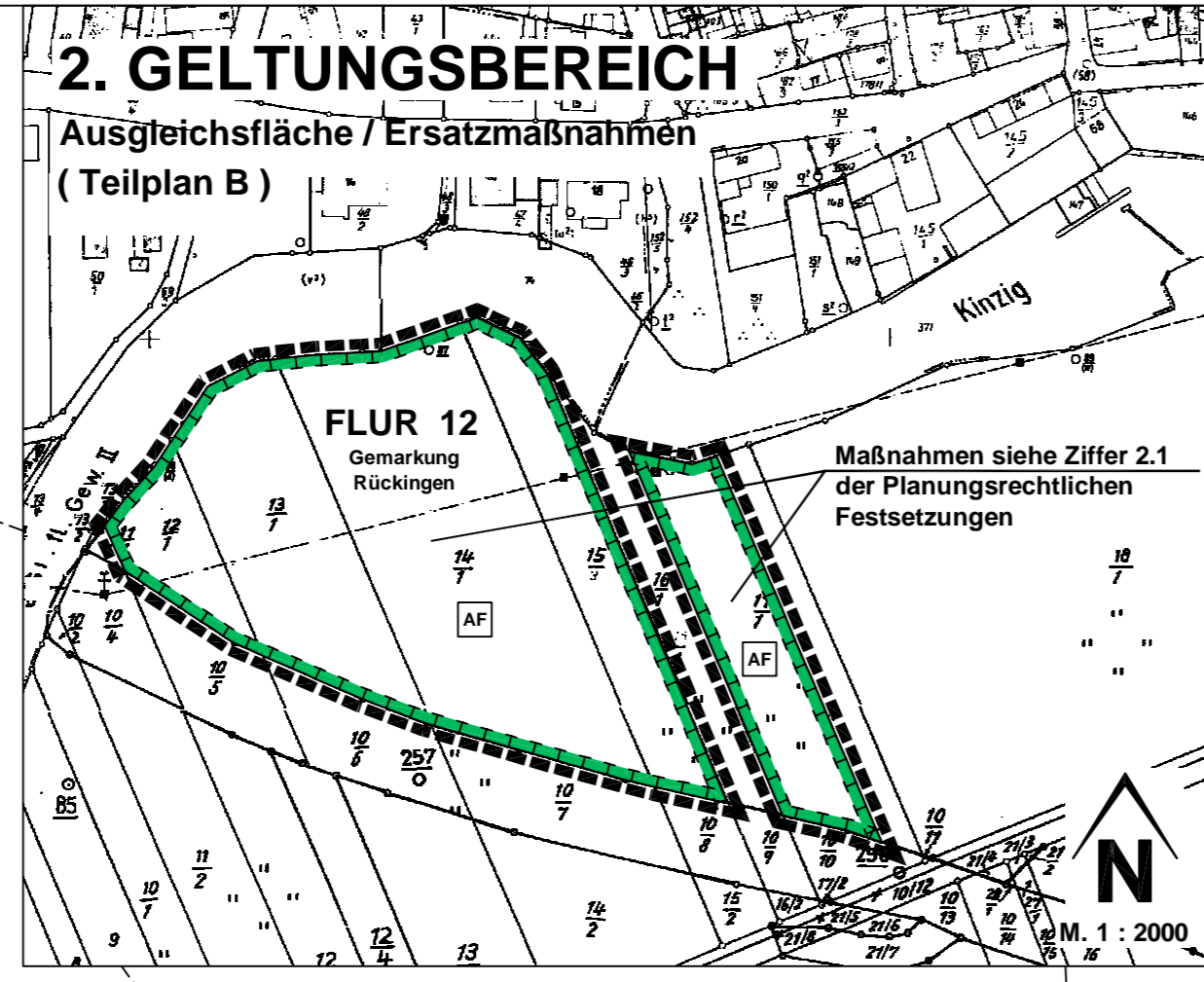
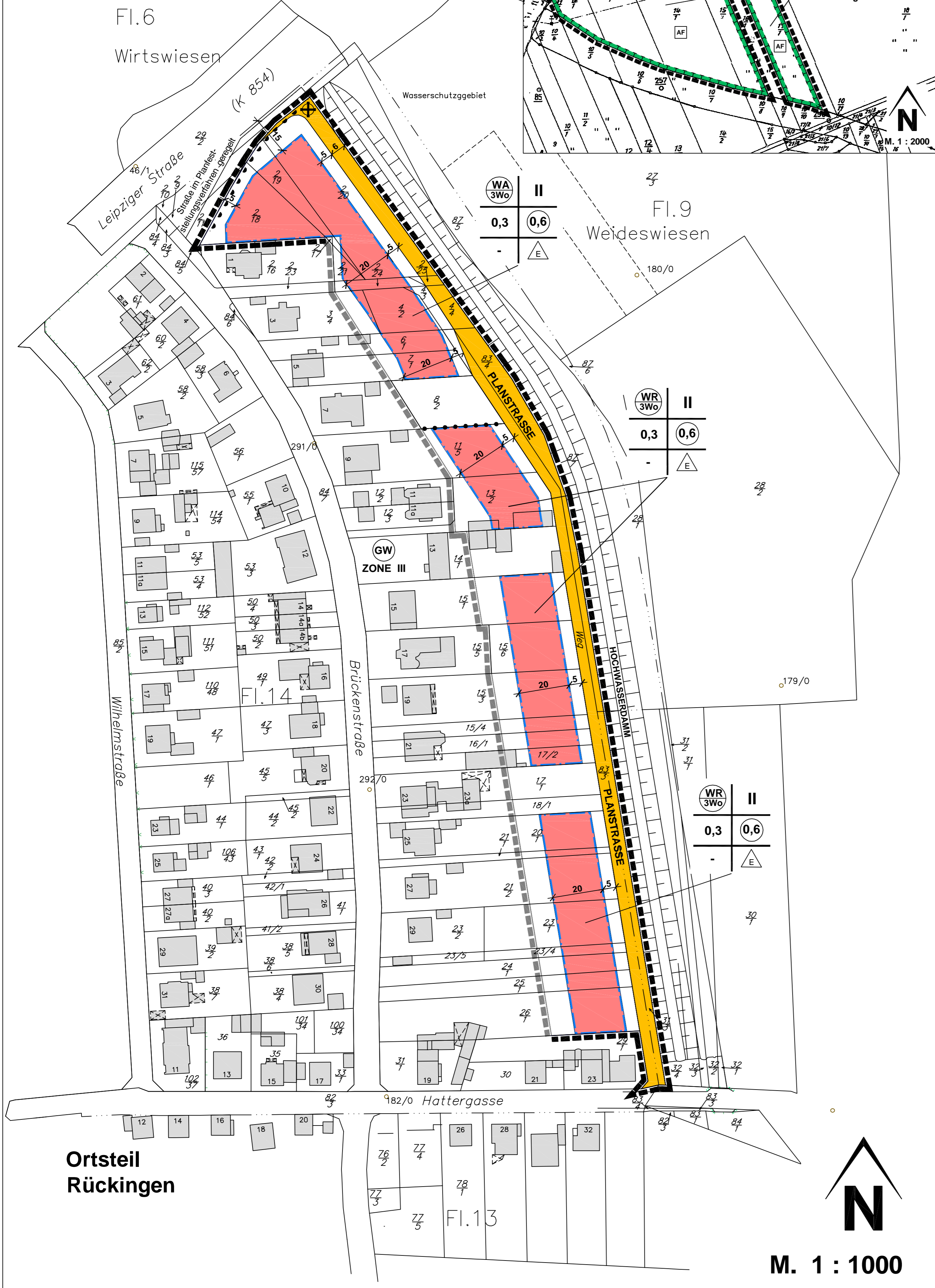


**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
GEMÄSS
§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB
" HINTERE BRÜCKENSTRASSE "** (HAUPTPLAN)



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**
 - WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - z.B. (WA) (0,6) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - (0,6) Pro Grundstück sind höchstens 3 Wohnungen zulässig
 - (0,3) Geschößflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
 - (0,3) Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
 - (II) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
- Bauweise § 9 (1) Nr.2 BauGB**
 - (A) offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - § 20 (2) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB**
 - (---) Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - (---) Überbaubare Grundstücksflächen
 - (---) Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB**
 - (---) Straßenverkehrsfläche
 - (---) Straßenbegrenzungslinie
 - (---) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
 - (---) Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung ZONE III
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20,25 BauGB**
 - (---) Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB
 - (---) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20 BauGB
 - (---) Ausgleichsfläche
- Sonstige Festsetzungen**
 - (---) Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung § 9 (7) BauGB
 - (---) Abgrenzung des Änderungsbereiches
 - (---) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten § 16 (5) BauNVO
- Sonstige Planzeichen**
 - (---) vorhandene Flurstücksgrenzen
 - (---) Maßlinie / Maßzahl
 - (---) Flurstücksnummer
- Hinweis**
 - (X) Klapp - / Sperrpfosten (Standorthinweis)

TEXTFESTSETZUNGEN
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die Fahrbahnbreite beträgt auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche entlang des Deichfußes 4,5 m. Die Restfläche ist als Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen einzurichten. Hier ist eine Baumreihe aus Spitzahorn, Stammumfang mindestens 16-20cm im Abstand von ca. 10m, auf Lücke mit der Baumreihe auf der Deichkante, anzupflanzen. Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60cm, gemessen in 1m Höhe, sind zu erhalten. Sollte dies unzumutbar sein, sind Ersatzpflanzungen mit folgenden Arten vorzunehmen: Winterlinde, Spitzahorn, Hainbuche, Flatterulme, Eberesche, Vogelkirsche.
 - Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB
 Extensivierung von intensiv genutzten Frischwiesen.
 Maßnahmen:
 -2 x Mahd / Jahr
 -Kein Einsatz von organischen oder anorganischen Düngern
 -Kein Pestizidinsatz
 -Abtransport des Mähgutes
 -Keine Verfüllung von Mulden
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO
- Dachgestaltung
Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig.
 - Stellplätze / Gebäudezuwegungen
Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.
 - Anlage von Zisternen
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachfläche einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte in Abhängigkeit von der Größe der Regenauffangfläche (Dachfläche) zwischen 20-30 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Das überschüssige Wasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.
- HINWEISE :**
- Verkehrliche Belange:**
Der Straßenabschnitt (Standorthinweis) ist im Rahmen des Ordnungsrechtes so zu gestalten (z. B. Klapp - / Sperrpfosten), das ein Aus- / Einfahren für die Allgemeinheit unterbunden wird.
 - Baugrund / Öffentliches Kanalnetz / Gründungsberatung**
Es wird notwendig, 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.
 - Denkmalpflege**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - Wasserschutzgebietsverordnung**
Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage Wesserswerk Rückingen und Kreiswerke Hanau vom 17.07.1970. Gemäß Schutzgebietsverordnung § 3 (Verbote) sind bei der vorgesehenen Bebauung folgende Verbote zu beachten.
In der Zone III sind bei einer reinen Wohnbebauung verboten:
h) Ablagern und Abfüllen von Öl oder Treibstoffen ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen gegen Versickern in den Untergrund.
s) Größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherungen.
 - Altablagerungen / Altlasten**
Soweit sich im weiteren Verfahren Erkenntnisse ergeben, die gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht begründen können, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Hanau, Dez. 43.1 gemäß § 1 Abs.1 Satz 2 Hess. Altlastengesetz (HAltlastG) mitzuteilen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141).
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Neufassung vom 23.01.1990, BGBl. I. S. 132
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 08.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97, Nr. 32, S. 655)
- Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I. S. 533)

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 30.03.2000 die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung beschlossen, und am 01.03.2001 den Entwurf gebilligt.
- BETEILIGUNG**
Vor dem Erlass der Satzung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 5 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. (TOB. vom 13.06.2000 bis 14.07.2000 1. Beteiligung)
(TOB. vom 26.03.2001 bis 12.04.2001 2. Beteiligung)
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 20.09.2001 die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB und gem. § 5 Hessische Gemeindeverordnung als SATZUNG beschlossen.

Erlensee, den

- INKRAFTTRETEN**
Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.
Am wurde die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Erlensee, den

DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS
Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Darmstadt, den

KATASTERVERMERK
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom überein.

Hanau, den

Diese Einbeziehungssatzung wurde im Auftrag der Gemeinde Erlensee durch die Planungsgruppe Zimmer / Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 21.09.2001

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
GEMÄSS § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
" HINTERE BRÜCKENSTRASSE "
GEMEINDE ERLENSEE
ORTSTEIL RÜCKINGEN**

**PLANUNGSGRUPPE
ZIMMER / EGEL GbR**
ARCHITECTURBÜRO 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

ZEG M. 1:1000

PROJEKT-NR. 01007 - 00	VERFAHRENSSTAND SATZUNG	BEARBEITET ZIMMER	ZIMMER
		GEZEICHNET EGENTENMEIER	
		GEPRÜFT ZIMMER	
		FERTIGGESTELLT MAI 2001	

