



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

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA 3Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Pro Wohngebäude sind höchstens 3 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

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

- E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

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

- Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

- GW** Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Zone III

6. **Sonstige Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der Einbeziehungssatzung "Hintere Brückenstraße"
- GD 15°-45°** nur geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung

7. **Sonstige Planzeichen**

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maßlinie / Maßzahl

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 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 (E) zulässig.
- 1.4 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben. Es ist in den mit WA/3Wo festgesetzten Gebieten in Einzelhäusern je 3 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus.
- 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 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB
In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.7 **Artenliste**

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.6 und 2.3 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm

- Spitzahorn Acer platanoides
- Bergahorn Acer pseudoplatanus
- Hainbuche Carpinus betulus
- Winterlinde Tilia corda
- Stieleiche Quercus robur
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Eberesche Sorbus aucuparia

Sträucher: H 80/100 cm

- Roter Hartriegel Cornus sanguinea
- Haselnuss Corylus avellana
- Pfaffenhütchen Euconymus europaeus
- Liguster Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche Lonicera xylosteum
- Hundsrose Rosa canina
- Salweide Salix caprea
- Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- Wolliger Schneeball Viburnum lantana
- Schlehe Prunus spinosa

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

- Apfel
- Gelber Edelapfel
- Winterrambour Gute Graue
- Ditzels Rosenapfel
- Schafsnase
- Kaiser Wilhelm
- Schöner aus Boskoop
- Bismarkapfel
- Gewürzluke

Birne

- Bosc's Flaschenbirne

Zwetsche

- Nancy Reneklude
- Hauszwetsche

Kirsche

- Telckners Schwarze
- Königskirsche, Typ Querfurt
- Schneiders späte Knorpelkirsche

Speierling

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

2.1 **Dachneigung/ Dachgestaltung**

Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Mindestdachneigung von 15° und einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig.

Dachaufbauten

Gäuben sind als Sattel-, Schleppe- oder Tonnengäuben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gäuben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerghäuser. Werden mehrere Gäuben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.2 **Dachfarbe**

Für die Dacheindeckung sind nur rot bis rotbraun, grau und Anthrazitöne zulässig.

2.3 **Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**

Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökoplaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). 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.

2.4 **Anlage von Zisternen**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachfläche einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz 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 zuzuführen. Sollte ein hoher Grundwasserstand den Einbau einer Zisterne unzumutbar erschweren, kann auf Antrag eine Befreiung von der Verpflichtung zum Einbau einer Zisterne erfolgen.

3. **HINWEISE**

- 3.1 Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage Wasserwerk Rückingen und Kreiswerke Hanau vom 17.07.1970 (neu: StAnz. 30/2003 S. 3051 f vom 05.06.2003). Gemäß Schutzgebietsverordnung § 3 (Verbote) sind bei der vorgesehenen Bebauung folgende Verbote zu beachten.
In der Zone III sind bei einer reinen Wohnbebauung verboten:
- Ablagern und Abfüllen von Öl oder Treibstoffen ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen gegen Versickern in den Untergrund.
- Größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherungen.
- 3.2 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.
- 3.3 Im Plangebiet kann jederzeit mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Sollten bei Erarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.4 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkunduntersuchungen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Amt für Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main und das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.5 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 (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79/02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
- 3.6 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- 3.7 Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
- 3.8 Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- 3.9 Die Dachflächen von Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
- 3.10 Auf die jeweils gültige Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Erlensee wird hingewiesen.
- 3.11 Nach § 18 Hessisches Wassergesetz ist die Errichtung von baulichen Anlagen an und auf Deichen und im Abstand von 5 m zum Deichfuß verboten. Ferner ist an und auf Deichen und in einem Abstand von 10 m zum Deichfuß das Anlegen oder Erweitern von Baumpflanzungen verboten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. 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).
- 2. 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).
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 4. 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).
- 5. 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

- 1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Erlensee hat am 02.11.2010 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Hintere Brückenstraße“ (1. Änderung der Einbeziehungssatzung) gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.11.2010.
 - 2. **AUSLEGUNG, ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 06.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.11.2010 bis einschließlich 15.12.2010.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 10.11.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 15.12.2010 aufgefordert worden.
 - 3. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 27.01.2011 den Bebauungsplans „Hintere Brückenstraße“ (1. Änderung der Einbeziehungssatzung) gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 27.01.2011 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplans „Hintere Brückenstraße“ (1. Änderung der Einbeziehungssatzung) gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- Erlensee, den 28.01.2011
Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan wurde ortsüblich am 19.02.2011 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.
- Erlensee, den
Bürgermeister
- KATASTERBESCHNEIDUNG**
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.
-, den
- Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Erlensee durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.
- Langensfeld, den 22.12.2010

. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 18a
"Hintere Brückenstraße, 2. Abschnitt"
gemäß § 13a BauGB
(mit 1. Änderung der Einbeziehungssatzung
"Hintere Brückenstraße" in Teilbereichen)

Gemeinde Erlensee
Ortsteil Rückingen

PLANUNGSGRUPPE
THOMAS EGEL
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

CARL-FRIEDRICH-BENZ-STRASSE 10
63505 LANGENSELDBOLD
PHONE 0 61 84 / 93 43 77 FAX 0 61 84 / 93 43 78
e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de
www.Planungsgruppe-EGEL.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
10011 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	22.12.2010



Übersichtskarte