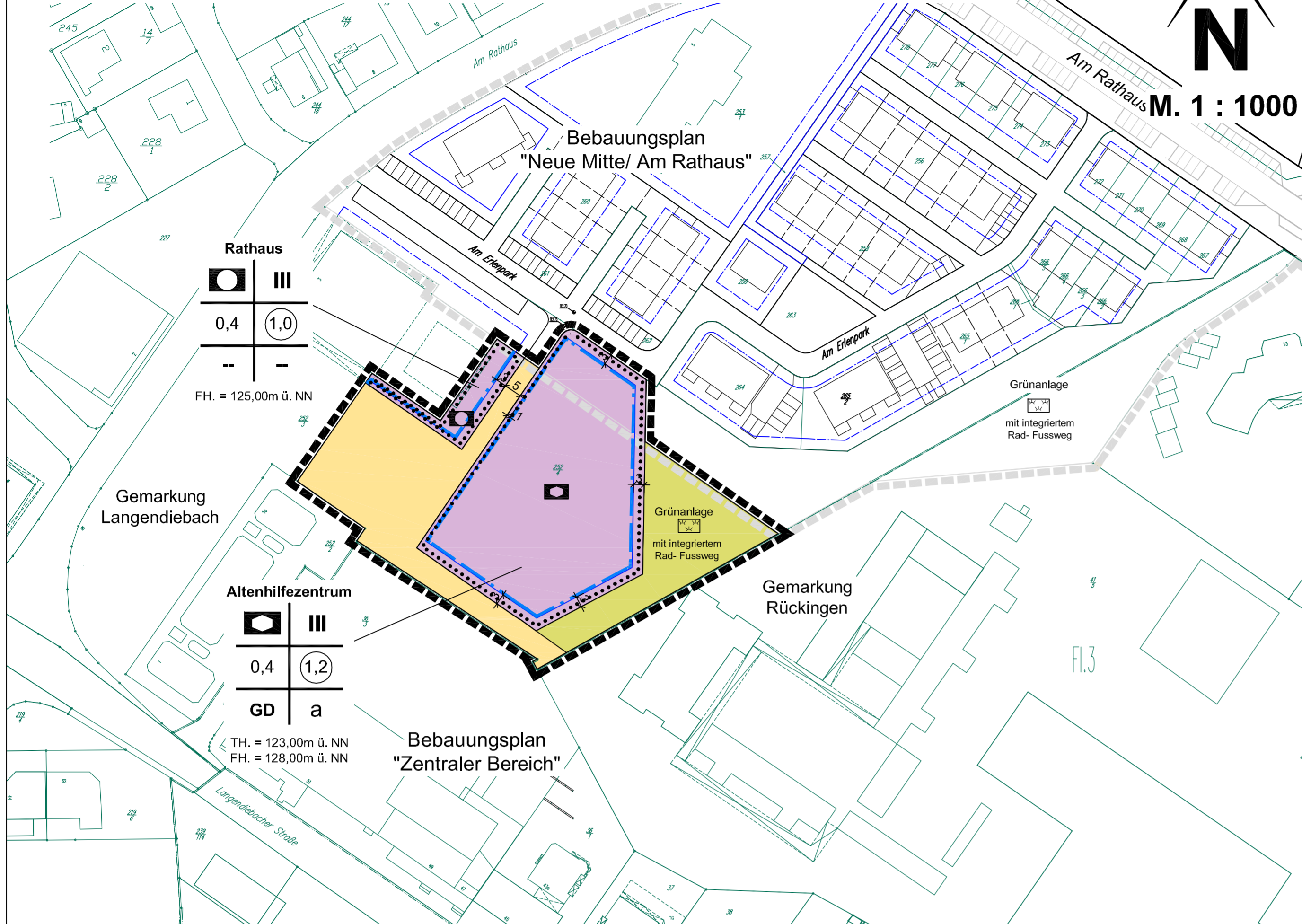


# Bebauungsplan "Neue Mitte/Rathausplatz" gemäß § 13a BauGB

und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Neue Mitte/ Am Rathaus" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Zentraler Bereich"



## Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

### 1. Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
	Firsthöhe
	Traufhöhe

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- (1,2) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- TH = max. 123,00 m maximale Traufhöhe = 123,00 m als Höchstmaß über Normal Null (NN)
- FH = max. 128,00 m maximale Firsthöhe = 128,00 m als Höchstmaß über Normal Null (NN)

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

- a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

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

- Überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 5. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Altenhilfezentrum -
- Einrichtung: Öffentliche Verwaltung - Rathaus -

### 6. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

### 7. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Grünanlage

### 8. Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Rechtsplanes "Neue Mitte/Am Rathaus"
- GD nur geneigte Dachflächen zulässig

### 9. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Maßlinie / Maßzahl
- Flurstücksnummer
- Höhenpunkte über Normal Null

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Nutzung die Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) festgesetzt.

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

Die in die Nutzungsschablonen eingeschriebenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstmaße.

### 1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise ( a ) sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Außenwandlänge bis zu 70m zulässig.

### 1.4 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die maximale Trauf- und Firsthöhe wird gemessen über Normal Null (NN) und ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

### 1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen ( wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen einschließlich 20 kV ) sind unterirdisch zu verlegen.

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

Es sind auf den Gemeinbedarfsflächen mindestens 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### 1.7 Artenliste

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

Bäume: STU 12/14 cm	Sträucher: H 80/100 cm
Spitzahorn	Roter Hartriegel
Bergahorn	Haselnuss
Hainbuche	Pfaffenhütchen
*Säulenhainbuche	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Heckenkirsche
Stieleiche	Hundsrose
*Säuleneiche	Salweide
Eberesche	Schwarzer Holunder
Traubeneiche	Wolliger Schneeball
	Schlehe
	Cornus sanguinea
	Corylus avellana
	Euonymus europaeus
	Ligustrum vulgare
	Lonicera xylosteum
	Rosa canina
	Salix caprea
	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Prunus spinosa

\* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

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

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

### Speierling

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

### 2.1 Dachgestaltung

#### Dachform

Im festgesetzten Baugebiet sind mit Ausnahme vom Rathaus nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig.

#### Dachaufbauten

Gauben sind als Sattel- Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

### 2.2 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind grelle oder glänzende Farben. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten und Nebengebäude, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Verkleidungen aus Holz in den Giebelbereichen oder vorgemauerte Klinker sind zulässig.

## 3. HINWEISE

- Zisternen werden empfohlen. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte in Abhängigkeit von der Regenauffangfläche (Dachfläche) zwischen 20-30 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
- 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 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
- Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- 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, Umweltsamt Hanau, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- Auf die jeweils gültige Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Erlensee wird hingewiesen.
- Im Plangebiet kann jederzeit mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung  
Es wird notwendig, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an den baulichen Anlagen. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserdurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. S. 674, 686)

## VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 13.12.2007 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Mitte/Rathausplatz“ nach § 13 a BauGB mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Neue Mitte/ Am Rathaus“ und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Zentraler Bereich“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.01.2008.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Am 13.12.2007 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Auslegung) gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 26.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.02.2008 bis einschließlich 11.03.2008.  
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 07.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 11.03.2008 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 17.04.2008 den Bebauungsplan „Neue Mitte/Rathausplatz“ und 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Neue Mitte/ Am Rathaus“ und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Zentraler Bereich“ gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 17.04.2008 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Neue Mitte/Rathausplatz“ und 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Neue Mitte/ Am Rathaus“ und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Zentraler Bereich“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Erlensee, den ..... Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**  
Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Neue Mitte/Rathausplatz“ und 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Neue Mitte/ Am Rathaus“ und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Zentraler Bereich“ mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 17.04.2008 übereinstimmt.

Erlensee, den ..... Bürgermeister

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

Erlensee, den ..... Bürgermeister

**KATASTERBESCHEINIGUNG**  
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 09.10.2006 überein.

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

Hanau, den 19.03.2008

## Ausfertigung - Terramag

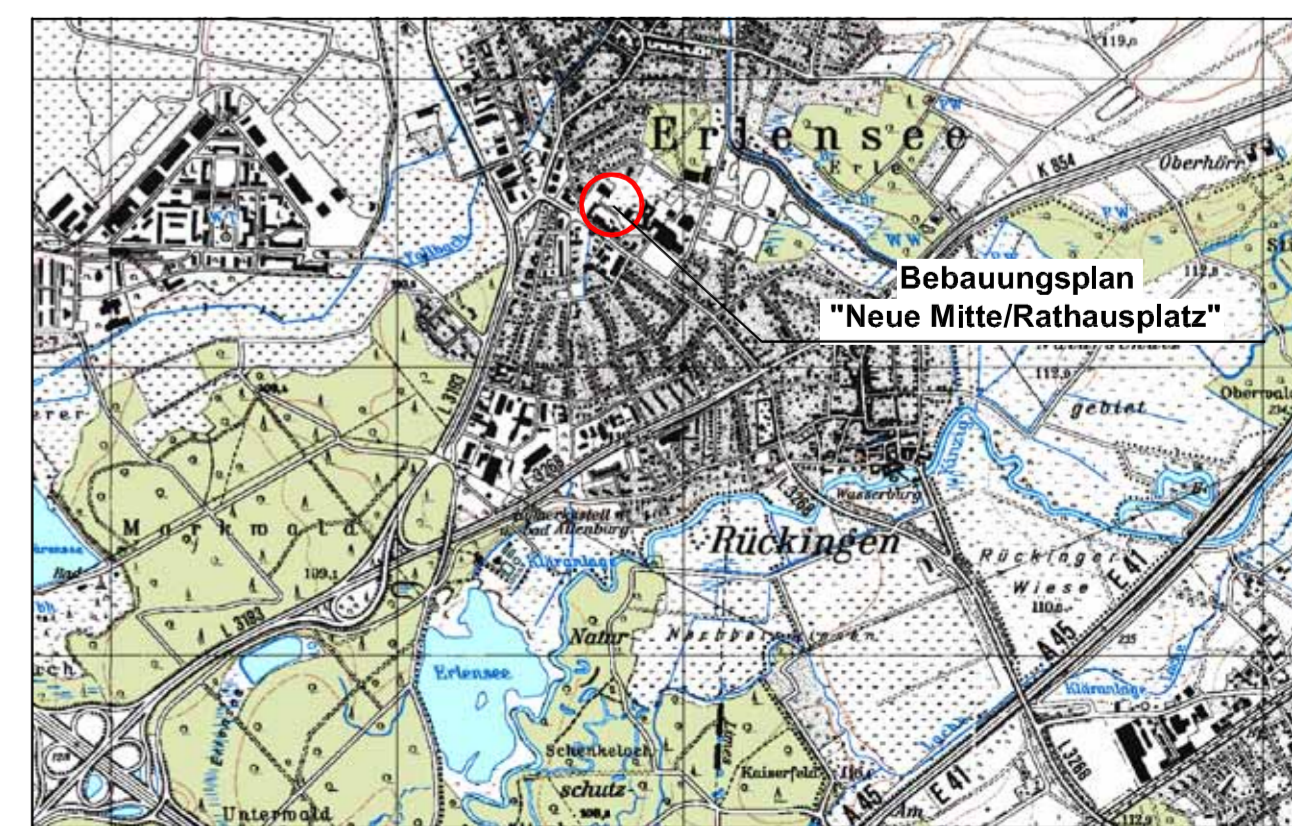
# Bebauungsplan "Neue Mitte/Rathausplatz" gemäß § 13a BauGB

(1. Änderung des Bebauungsplanes "Neue Mitte/ Am Rathaus" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Zentraler Bereich")  
Gemeinde Erlensee  
Ortsteil Langendiebach

**PLANUNGSGRUPPE THOMAS EGEL**  
ARCHITECTURBÜRO FÜR STÄDTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
SIEMENS TECHNOPARK / TGZ  
RODENBACHER CHAUSSEE 6  
63457 HANAU - WOLFGANG  
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75  
e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de  
www.Planungsgruppe-EGEL.de

**M. 1:1000**

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
07082 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Gepprüft	Egel
		Fertiggestellt	17.03.2008



Übersichtskarte