

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 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. 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 0,6.

1.3 Baugrenzen, Bauweise

1.3.1 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.

1.3.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

1.4 Alte Tankstellüberdachungen § 9 (1) Ziffer 26 Nr. 2.23 BauGB

Alte Tankstellenüberdachungen sind bei Aufgabe einer Tankstellennutzung abzureisen. Es sind anschließend nur bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen und mit einer Dachneigung von 20-45° 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 den Mischgebieten (MI) sind mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

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	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Winterlinde	Liguster	Ligustrum vulgare
Stieleiche	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eberesche	Hundsrose	Rosa canina
Traubeneiche	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 Renekode
Hauszwetsche

Kirsche
Telckners Schwarze
Königskirsche, Typ Querfurt
Schneiders späte Knorpelkirsche

Speierling

2. HINWEISE

2.1 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 Staatl. 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 Erdaushub, 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 altstättenverdächtige 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.

2.2 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.

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

2.4 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.

2.5 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 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. I S. 158, 188).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am 23.07.2015 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Hessel“ gemäß 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.08.2015.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**
Am 23.07.2015 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Hessel“ einschließlich Begründung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt 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 01.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.08.2015 bis einschließlich 10.09.2015.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 06.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 10.09.2015 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am 12.11.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5c „Auf dem Hessel“ in der Fassung vom 19.10.2015 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am 12.11.2015 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5c „Auf dem Hessel“ in der Fassung vom 19.10.2015 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee in Ihrer Sitzung am 12.11.2015 beschlossene Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5c „Auf dem Hessel“ in der Fassung vom 19.10.2015 wird durch den Bürgermeister handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Erlensee, den 12.11.2015

Die Bebauungsplanänderung wurde ortsüblich am 26.11.2015 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Erlensee, den 30.11.2015

KATASTERBESCHEINIGUNG

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

den 19.10.2015

Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Stadt Erlensee durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Architekten- und Stadtplanerkammer Hesse
Landschaftsarchitekt + Stadtplaner
freischaffend

Langenselbold, den 19.10.2015

. Ausfertigung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5c "Auf dem Hessel"

gemäß § 13a BauGB

Stadt Erlensee
Stadtteil Langendiebach

THOMASEGEL

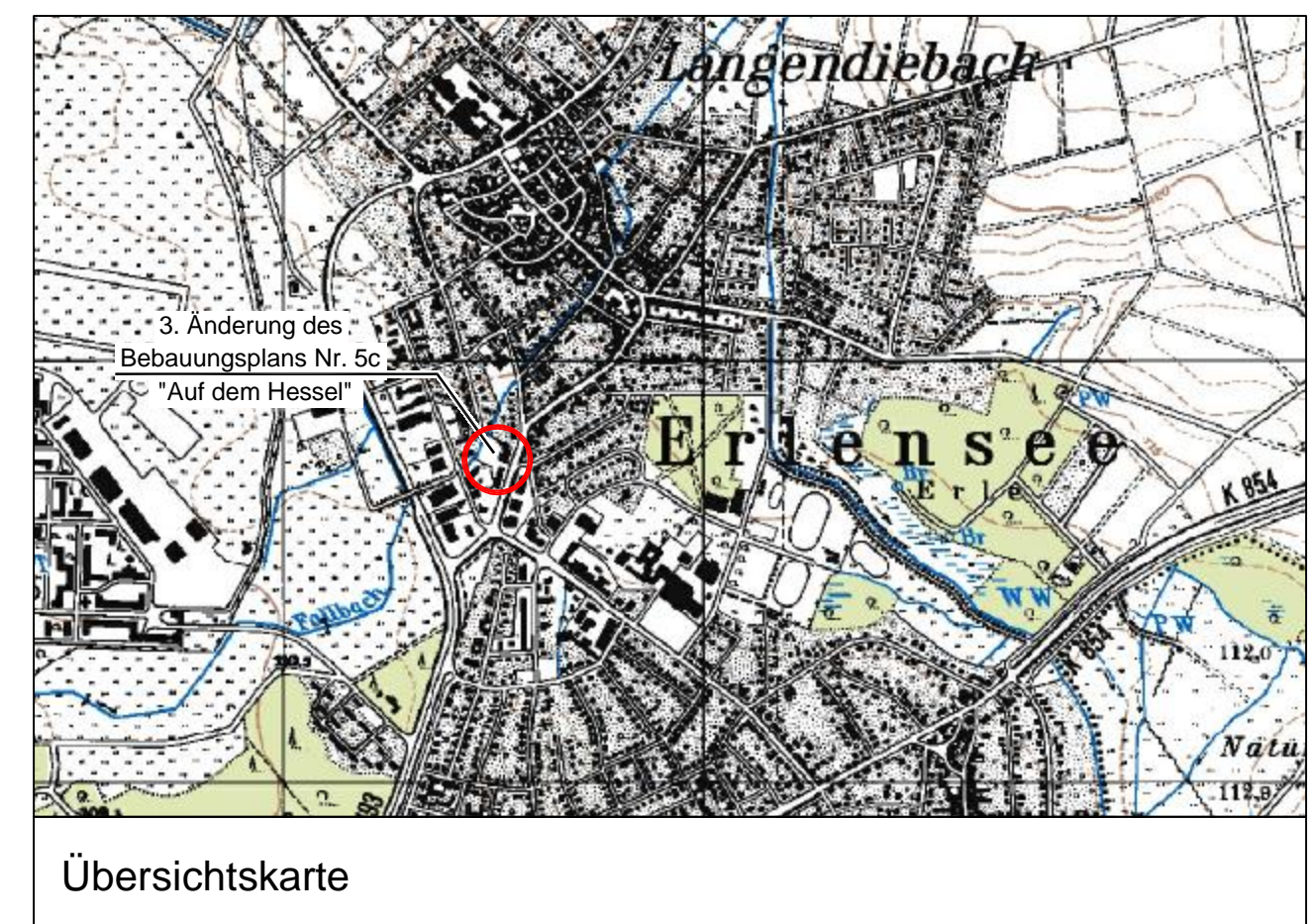
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Tel.: 061 84 / 93 43 77
Fax: 061 84 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802
planungsguppe-egel@t-online.de · www.planungsguppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
15009 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	19.10.2015



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV 90

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**

MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- 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
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB**

O Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

unterirdisch, Abwasserleitung DN 400
- Sonstige Festsetzungen**

Abgrenzung des Änderungsbereichs zur 3. Änderung des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

DN 20°-45° Angabe der Dachneigung bei Neu- und Umbauten

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadt Erlensee
- Sonstige Planzeichen**

vorhandene Grundstücksgrenzen

Maßlinie / Maßzahl

292 / 6 Flurstücksnummer

Altstandort in Flurstück 292/6, Flur 23
"Altstättenverdächtige Fläche"