



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

- Füllschema der Nutzungsschablone**

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

Firsthöhe
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  - WA 2Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB  
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
  - 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
  - FH = max. 13,00 m** maximale Firsthöhe = 13,00 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB**
  - △** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
  - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB**
  - Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
  - nur geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung
- Sonstige Planzeichen**
  - vorhandene Grundstücksgrenzen
  - 16** Flurstücksnummer
  - ↓ ↓** Maßlinie / Maßzahl

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 (1) BauGB
  - 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
  - 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.
  - Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB  
Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß Planeintrag nur Einzelhäuser (E) zulässig.
  - 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/2Wo festgesetzten Gebieten in Einzelhäusern je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus.
  - Geländeoberkante**  
Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen. Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.
  - Höhe baulicher Anlagen**  
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO  
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante (siehe 1.5 Geländeoberkante). Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen. Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante.
  - 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.
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) Nr. 20, 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.
    - Artenliste**  
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.8. und 2.3 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.  

<b>Bäume: STU 14/16 cm</b>	Acer platanoides	<b>Sträucher: H 80/100 cm</b>	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuss	Haselnuss	Corylus avellana
Bergahorn	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Liguster	Euonymus europaeus
Hainbuche	Tilia corda	Heckenkirsche	Heckenkirsche	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Quercus robur	Hundsrose	Salweide	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Sorbus aucuparia	Salweide	Schwarzer Holunder	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Wolliger Schneeball	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia	Wolliger Schneeball	Schlehe	Viburnum lantana
		Schlehe		Prunus spinosa

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO
  - Dachgestaltung Höhe/ Dachneigung/ Dachform**  
Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.  
**Dacheindeckung/ Dachfarbe**  
Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe grau sowie Rottöne zulässig. Weiterhin sind Dachbegrünungen zulässig.  
**Dachaufbauten**  
Gäuben sind als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengäuben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gäuben haben von First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gäuben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
  - Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**  
Es sind zulässig, Garagen an zwei Grundstücksgrenzen zu errichten. Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, 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.
  - Einfriedungen**  
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig
  - 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 gasierte Materialien. Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind grelle oder glänzende Farben. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Verkleidungen aus Holz in den Giebelbereichen oder vorgemauerte Klinker sind zulässig.
- HINWEISE**
  - Zisternen werden empfohlen. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz 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. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
  - Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
  - Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
  - Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
  - Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
  - Die Dachflächen von Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
  - 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, Amt für Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main und das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
  - 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 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.

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 (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. 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.	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Gemeindevorstand der Gemeinde Erlensee hat am 15.09.2005 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenstraße“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.11.2010.
2.	<b>AUSLEGUNG, ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b> Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 20.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.11.2010 bis einschließlich 07.01.2011. Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 25.11.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 07.01.2011 aufgefordert worden.
3.	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 24.02.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenstraße“ gemäß § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 24.02.2011 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenstraße“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Erlensee, den 25.02.2011	
Bürgermeister	
Die Bebauungsplanänderung wurde ortsüblich am 19.03.2011 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Erlensee, den .....	
Bürgermeister	
KATASTERBESCHNEIDUNG Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellsten Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.	
....., den .....	
Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Gemeinde Erlensee durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langensfeld, den 20.01.2011	

## 2. Änderung des Bebauungsplans "Hopfenstraße"

in Teilbereichen  
gemäß § 13a BauGB

Gemeinde Erlensee  
Ortsteil Langendiebach

**. Ausfertigung**

**THOMASEGEL**  
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10  
63505 Langensfeld

planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

Tel.: 0 61 84 / 93 43 77  
Fax: 0 61 84 / 93 43 78  
Mobil: 0 172 / 67 55 802

**M. 1:1000**

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
10018 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentemeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	20.01.2011

