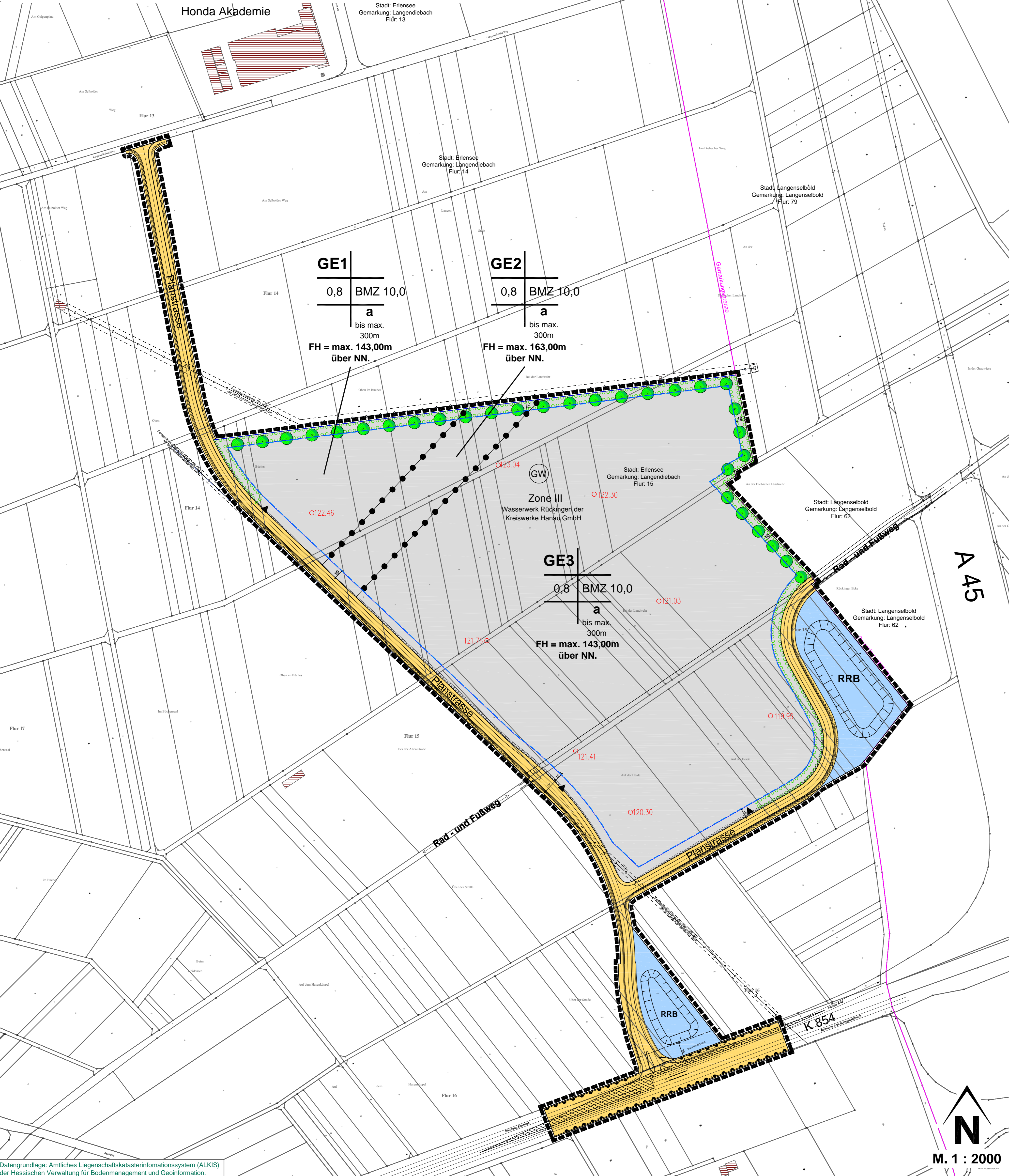


Bebauungsplan "Gewerbepark II Erlensee"



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

- Füllschema der Nutzungsschablone**
Art der baulichen Nutzung (GE1) mit Teilfläche Schallleistungspegel
Grundflächenzahl (GRZ) | Baumassenzahl (BMZ) | Bauweise
Ersthöhe
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Gewerbegebiet § 8 BauNVO mit Teilflächenordnung des flächenbezogenen Schallleistungspegels
maximale Firsthöhe = 143,00 m als Höchstmaß über Normal Null (NN)
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß §§ 17 und 21 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO, Gebäudelänge bis max. 300m
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Pflanzgebiet gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Straßenverkehrsfläche - öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegrenzungslinie sind nur beispielhaft dargestellt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- Ausfahrt
Bauverbotszone
Sichdreiecke
- Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Wasserschutzgebiet, Zone III
Regenwasserrückhaltebecken
- Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
unterirdisch, Fernwasserleitung DN 1200 mit Schutzstreifen beidseitig 5,0m
unterirdisch, Ferngasleitung der Gas-Union / DN 500 mit Schutzstreifen beidseitig 3,0m
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen

- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB und Abgrenzung des bisherigen Rechtseins mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Gemeinde / der Versorgungsträger
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugbietes § 16 (5) BauNVO
Höhenpunkte über NN.
- Sonstige Planzonen**
Gemarkungsgrenze
Flurstücksnummer
Flurgrenze
vorhandene Grundstücksgrenzen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß 8 Abs. 3 Ziffer 1 (Wohnungen) und 3 (Verfügungsgüter) BauNVO sind nicht zulässig.
Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. § 19 (4) BauNVO**
Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ - überbaubare Fläche) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Es ist die abweichende (a) Bauweise mit bis zu einer max. Gebäudelänge von 300 m gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO**
Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Die maximale Firsthöhe wird gemessen über normal Null (NN).
- Gliederung der Gewerbegebiete nach dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel § 1 Abs. 4 BauNVO**
Die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark II Erlensee“ werden nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente L_{eq,night} pro m² festgesetzt.

Teilflächen	L _{eq,night} in dB (A) m ²
Teilfläche GE1	54
Teilfläche GE2	54
Teilfläche GE3	52

Zusatzkontingente L _{eq,night} nachts	L _{eq,night} in dB (A) m ²
Für den Bereich der Inkerei Ullmann in der Anne-Frank-Straße 50 im westlich gelegenen Außenbereich	9
Für den Bereich der landwirtschaftlichen Höfe in der Straße Oberhörn 1 und 2 im südlich gelegenen Außenbereich	7

 Zu den o. a. Emissionskontingenten können bereichsbezogen die folgenden Zusatzkontingente L_{eq,night} arithmetisch aufaddiert werden:

Zusatzkontingente L _{eq,night} nachts	L _{eq,night} in dB (A) m ²
Für den Bereich der landwirtschaftlichen Höfe in der Straße Oberhörn 1 und 2 im südlich gelegenen Außenbereich	7

 Die Emissionskontingente nachts sind ausschließlich in Richtung der westlichen (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 36; Inkerei) und südlichen (Landwirtschaftliche Betriebe) Wohnbebauung und nur dort anzuwenden, wo nachts gegenüber dem Tage eine erhöhte Schutzbedürftigkeit besteht.
 Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_{eq,night} den Emissionskontingenten um mindestens 15 dB unterschreitet (Berechnungsschritt 2).
 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 - Geräuschkontingierung vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin). Bei den Berechnungen ist die überbaubare Grundstücksfläche zu berücksichtigen.
 Wohnräume gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO oder sonstige Räume, die nachts eine höhere Schutzbedürftigkeit als am Tage erfordern, sind grundsätzlich nicht zulässig.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
Alle Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikation, Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen etc.) sind unterirdisch zu verlegen.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhalteanlagen zurückzuführen.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Gewerbegrundstücken ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Der Bauantrag stellt kein wasserrechtliches Benutzungsrecht. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Regel erst bei einem Grundwasserstand von mehr als 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem höchstmöglichen Grundwasserstand erlaubnispflichtig. Der Grundwasserstand ist entsprechend zu prüfen, bei zu geringem Abstand ist keine Versickerung zulässig.
- Grünflächen und Gehölzflächen auf Gewerbegrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
Grünflächen- und Gehölzanteil auf den Grundstücken
In den Gewerbegebieten sind mindestens 10% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind mit mind. 40% jeqm Gehölzanteil zu gestalten. (Bepflanzung siehe Anhang 1a).
Am Nordstrand des GE ist ein mind. 5 m breiter Gehölzstreifen zu bepflanzen (Pflanzenarten siehe Anhang 1a). Je 20m² ist ein Strauch und je 100m² ist ein Baum zu pflanzen.
- Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze aus autoktönen Pflanzensorten zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 12/14 cm	Sträucher: H 80/100 cm
Feldahorn	Kornelkirsche
Spitzahorn	Haseleuthorn
Bergahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Liguster
Silberahorn	Heckenkirsche
Eberesche	Quercus robur
	Sorbus aucuparia
	Wolliger Schneeball
	Viburnum lantana

 * Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm
 Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:

Strauden:	Gräser	Festuca rupicaprina
Kleines Habichtskraut	Gemeinschaftsweg	Melica ciliata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre	Carex humilis
Milder Mauerpfeffer	Sedum saxifraga	Carex caryophylla
Pappusrotte	Sedum album	
Frühlingskraut	Potentilla reumanniana	
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga	
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum	
Großblättrige Braunelle	Prunella grandiflora	

 Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:

Selbstklimmer:	Mit Kletterhilfe
Wilder Wein	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Gemeine Waldrebe
Vitis rotifolia	Kriechhahn
Hedera helix	Hülmus lupulus
Efeu	
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Allgemeine Bauarbeiten
Der Beginn der Bauarbeiten muss rechtzeitig vor der Brutzeit bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen, sodass bei deren Ankunft im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsamkeit herrscht.
Eine ökologische Baubegleitung ist einzusetzen. Sie koordiniert, dokumentiert und beachtet die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Sie teilt der UfB des Main-Kinzig-Kreises den Baubeginn (auch zeitlich versetzten Baubeginn) mit und legt die Dokumentation vor.
Maßnahmen zum Artenschutz Felderliche
Die artenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen für die Felderliche werden auf den Ausgleichsflächen in der Gemarkung Eckartshausen (Ökoton) durchgeführt (vgl. LP). Ein 3-jähriges Monitoring erfolgt.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO**
- Einfriedungen**
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone sind unzulässig. Werbeanlagen mit bewegten oder wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelungen dürfen bei Leuchtkörpern nicht verwendet werden. Beleuchtungskörper dürfen nur ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum abstrahlen. In der Baubeschränkungzone dürfen die Werbeanlagen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.
Beleuchtungskörper dürfen nur ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum abstrahlen. Die technische Ausführung der Lichtquellen darf keine Abstrahlung nach oben haben.
Lampen dürfen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
- HINWEISE**
- 3.1 Abfallwirtschaft**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Bodenkontaminationen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staat. Umweltamt Frankfurt, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.2 Denkmalschutz**
Im Plangebiet kann mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Eine Voruntersuchung ist durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.3 Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung**
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen 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 wasserundurchlässigen Kellerfensterschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionsfähigkeit der baulichen Anlage zu.
- 3.4 Wasserrechtlicher Hinweis**
Das Plangebiet liegt zum Teil in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlage "Wasserwerk Rückingen" der Kreiswerke Hanau GmbH. Auf die Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung vom 05.06.2003 (Stanz. S. 3051 ff) wird hingewiesen.
- 3.5 Bodenverwendung**
Der Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden ist zu sichern, damit bei einer Bebauung diese lebten Bodenmassen nicht verloren gehen. Diese sollten an geeigneter Stelle (Geländegestaltung) sinnvoll wieder eingesetzt werden.
- 3.6 Fotovoltaik**
Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfrierichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Verluste zu erhalten.

- Regenwassererhaltung**
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 auszuführen und zu betreiben.
- Südausrichtung**
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterflächenanteil optimal ca. 30 % betragen.
- Ferngasleitung**
Die Anlagen und Vorschriften der Gas-Union GmbH hinsichtlich ihrer Ferngasleitung sind zu beachten.
- Fernwasserleitung**
Die Anlagen und Vorschriften der Hesserwasser hinsichtlich ihrer Fernwasserleitung sind zu beachten.
- Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Erlensee wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2416), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausweisung der Bauweise und die Darstellung des Planflächen (Planflächenverordnung PlanFlV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 28), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2586) in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am 31.08.2017 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark II Erlensee“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.09.2018.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Am 31.08.2017 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 22.09.2018 öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Beteiligungsphase vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.10.2018 bis einschließlich 01.11.2018. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 27.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 01.11.2018 aufgefordert worden.
- ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**
Am 31.01.2019 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 10.02.2019 öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsphase vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.02.2019 bis einschließlich 26.03.2019. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 14.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 22.03.2019 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLÜSSE**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am 23.05.2019 den Bebauungsplan „Gewerbepark II Erlensee“ in der Fassung vom 08.04.2019 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am 23.05.2019 die baurechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbepark II Erlensee“ in der Fassung vom 08.04.2019 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee in ihrer Sitzung am 23.05.2019 beschlossene Satzung des Bebauungsplans „Gewerbepark II Erlensee“ in der Fassung vom 08.04.2019 wurde durch den Bürgermeister am 08.04.2019 handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark II Erlensee“ wurde öffentlich am 31.08.2018 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

THOMASEGEL
Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Carl-Friedrich-Benz-Str. 10 | Tel.: 0 61 84 / 83 43 77
63558 Langenselbold | Fax: 0 61 84 / 83 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802
planung@thomasegel.de | www.planungsgruppe-eg.de

M. 1 : 2000

Bebauungsplan
"Gewerbepark II Erlensee"
Stadt Erlensee
Stadt Langendiebach

THOMASEGEL
Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Carl-Friedrich-Benz-Str. 10 | Tel.: 0 61 84 / 83 43 77
63558 Langenselbold | Fax: 0 61 84 / 83 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802
planung@thomasegel.de | www.planungsgruppe-eg.de

M. 1 : 2000

Projekt-Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
17002 - 00	Satzung	Baurichter	Eigenmeister
		Geodät	Egel
		Fertiggestellt	08.04.2019

