

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Gebiete nach der besonderen Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

1.1.1 Gewerbegebiete (GE)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind keine zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig.

1.1.2 (GEN?)

1.2 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Als Bauweise ist die abweichende Bauweise festgesetzt, in der bauliche Anlagen bis zu 70 m zulässig sind.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Traufhöhe ist in den Gewerbegebieten mit 10 m / 15 m und die Firsthöhe mit 13 m / 18 m als Höchstmaß festgesetzt (siehe Planeintrag Nutzungsschablone).

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der Geländeoberkante.

Die Traufhöhe und Firsthöhe wird gemessen von der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Erschließungsfläche anzuhalten.

1.4 Geländeoberkante

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte.

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 oder Massnahmen zum Ausgleich

§ 9 (1a) BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich

AF 1 Maßnahmen im Teilplan A:

Anpflanzung, Erhaltung und Pflege einer extensiv genutzten Obstwiese. Pflanzung von Obstbaumhochstämmen im Raster von 10 x 10m. Es werden für die Bepflanzung ausschließlich hochstämmige Obstbäume alter Sorten verwendet. (vergl. Artenliste).

AF 2 Erhaltung und Pflege von Feldgehölzen und Baumreihen.

AF 3 Maßnahmen im Teilplan B:

Prozessschutz im Auenwald (Ökokonto der Gemeinde Erlensee).

Es wird auf dem Flurstück der Flur, Gemarkung Rückingen, Abteilung eine m² große Teilfläche des Ökokontos herangezogen und als Teilplan B in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als Maßnahme ist vorgesehen, die unter Prozessschutz zu stellen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten oder als Lagerplätze zu nutzen.

2.2 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit bewegten oder wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig. Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelungen dürfen bei Leuchtreklamen nicht verwendet werden.

2.4 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den Gewerbegebieten sind mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. In den Gewerbegebieten sind die privaten Grünflächen mit mindestens 80%igem Gehölzanteil gärtnerisch zu gestalten. (Bepflanzung siehe Artenliste).

2.5 Bepflanzung im Straßenraum

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A ist auf Pflanzstreifen oder -inseln eine Bepflanzung mit mind. 60 Bäumen möglichst gleichen Artenspektrums herzustellen und zu pflegen. (Bepflanzung siehe Artenliste).

2.6 Artenliste für Bepflanzungen

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

Bäume STU 12/14 cm:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn*	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde*	Tilia cordata
Stieleiche*	Quercus robur

Sträucher: H 80/100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

* Empfehlung für Straßenbäume (in Sorten), Stammumfang mind. 20/25 cm.

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

Apfel	Hauszweitsche	Schneiders späte Knorpelkirsche
Birne	Schöner aus Boskoop	Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel	Bismarkapfel	Telckners Schwarze
Bosc's Flaschenbirne	Kirsche	Königskirsche, Typ Quersfurt
Winterrambour Gute Graue	Gewürzluke	Schafsnase Speierling
Ditzels Rosenapfel	Zweitsche	Nancy Reneldode

2.7 Zisternen (Versickerung ?)

3. HINWEISE

- 3.1 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, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen.
- 3.3 Der Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden sind zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verloren gehen. Diese sollten an geeigneter Stelle (Geländegestaltung) sinnvoll wieder eingesetzt werden.
- 3.4 Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage " Wasserwerk Rückingen " der Kreiswerke Hanau GmbH. Auf die Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung vom 05.06.2003 (StAnz. S. 3051 ff) wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. §§ 1 bis 3 der 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 18.06.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2005 (GVBl. I S. 434).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 06.05.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes " Gewerbepark Erlensee " beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am __.__.2005.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG § 3 (1) UND § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom __.__.2006 bis __.__.2006.

3. OFFENLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG § 3 (2) UND § 4 (2) BauGB

Am __.__.2006 wurde dieser Bebauungsplan von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom __.__.2006 bis __.__.2006.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2006 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am __.__.2006 den Bebauungsplan " Gewerbepark Erlensee " gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als SATZUNG beschlossen.

ausgefertigt am __.__.2006

Erlensee, den __.__.2006

.....
Bürgermeister

5. INKRAFTTRETEN

Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs.2 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.

Am wurde die Durchführung des Genehmigungsverfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Erlensee, den __.__.2006

.....
Bürgermeister

KATASTERBESCHEINIGUNG

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.08.2005 überein.

Hanau, den __.__.2006

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Erlensee durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den __.__.2006

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan " Gewerbepark Erlensee " (Teilplan A) und den Ausgleichsflächen / Ersatzmaßnahmen (Teilpan B).
Der Teilpan B ist rechtskräftiger Bestandteile des Bebauungsplanes.

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe im m Firsthöhe im m
Grundflächenzahl	
	Bauweise

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

-  Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- z.B.  Traufhöhe als Höchstgrenze, gemessen über OK Verkehrsfläche
- z.B.  Traufhöhe als Höchstgrenze, gemessen über OK Verkehrsfläche

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

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

**4. Straßenverkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Verkehrsgrünfläche

**5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB**

-  20 kV-Leitung

**6. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlicher Festsetzung
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Zweckbestimmung

-  Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III

**7. Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB**

-  Fläche für die Landwirtschaft

**8. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Baumschutz
§ 9 (1a) BauGB und § 9 (1) 25b BauGB**

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
-  Ausgleichsfläche
-  Erhaltung von Gehölzbeständen

9. Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

10. Sonstige Planzeichen

-  Gemarkungsgrenze
-  Flurgrenze
-  vorhandene Flurstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer
-  Maßlinie / Maßzahl