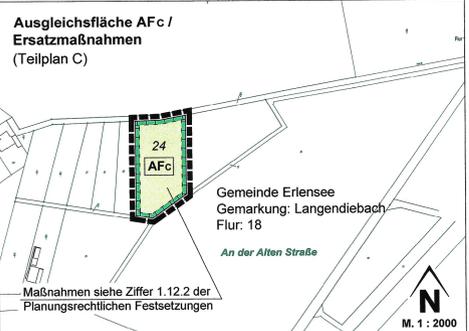
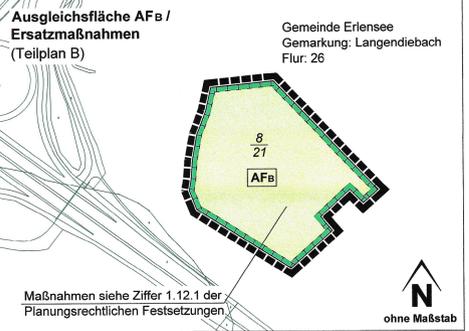
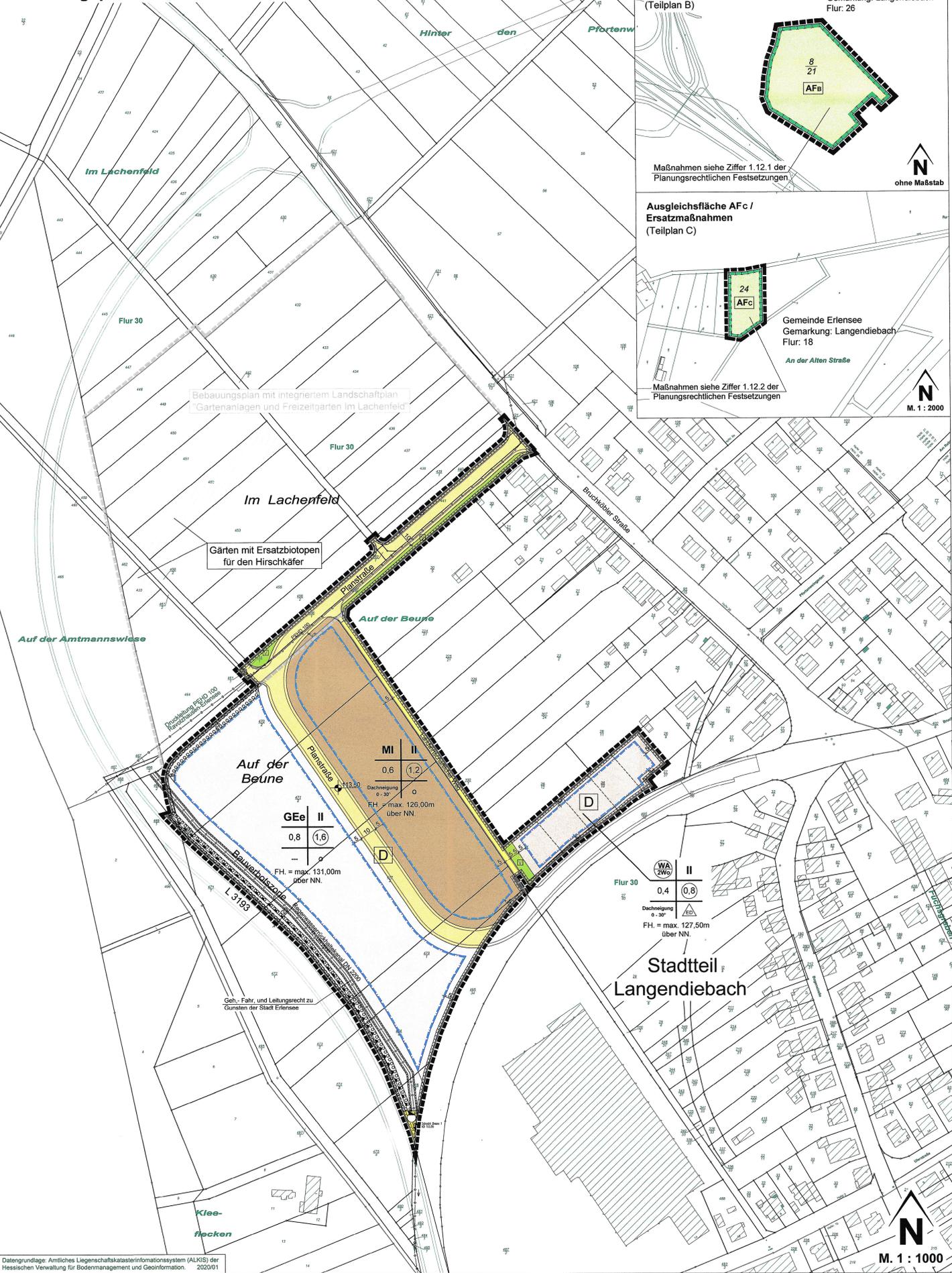


Bebauungsplan "Auf der Beune II" Teilplan A



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung ein:
 - eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 (Wohnungen) und 3 (Vergnügungsbetrieben) BauNVO sind nicht zulässig. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ist nicht zulässig. Es sind nur ausnahmsweise Einzelhandel der Versorgung des Gewerbegebietes dient und Werkverkauf zulässig. Logisbetriebe sind nicht zulässig.
 - Mischgebiet (MI)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. § 19 (4) BauNVO**
Es ist im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ - überbaubare Fläche) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig. Es ist im Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ - überbaubare Fläche) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig. Es ist im Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ - überbaubare Fläche) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebieten im allgemeinen Wohngebiet ist in den Nutzungsschritten ein- und zweifamilienhaft. In den mit WA 2/vo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und in Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte.
 - Größe der Wohngrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
Die maximale Größe der Baugrundstücke im Wohngebiet beträgt bei Einzelhäusern 520 m² und bei Doppelhäusern pro Haushalte 260 m².
 - Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Es ist die offene (o) Bauweise festgesetzt. Im Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder Einzelhäuser (E) zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) BauGB i. V. mit § 19 BauNVO**
Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Die maximale Firsthöhe wird gemessen über normal Null (NN). Es wird auf den entgegengesetzten Bezugspunkt von 113,50 m. u. NN hingewiesen.
 - 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. Mindertiefe ist nicht zulässig.
 - Grünflächen und Gehölbflächen auf Gewerbe- und Wohngebietsgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
Grünflächen- und Gehölbflächen auf den Grundstücken
In den Gewerbe- und Mischgebieten sind mindestens 20% und im Wohngebiet sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen als Grünflächen auszuweisen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind mind. 20% igem Gehölbanteil zu gestalten. (Bepflanzung siehe Artenliste). Am Westrand des Plangebietes ist ein 5m breiter Gehölzstreifen mit nicht bewurzenden Sträuchern zu pflanzen.
 - Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen zu 1.8 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze aus autochthonen Pflanzenteilen zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 12/14 cm	Sträucher: HB 10/10 cm
Feldahorn	Kornelkirsche
Spitzahorn*	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betula
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche*	Quercus robur
Eberesche*	Sorbus aucuparia
	Wolliger Schneeball
	Viburnum lantana

- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Allgemeine Baubarbeiten
Die Erschließungsarbeiten (Baufeldrömmung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Rodungsarbeiten
Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schädlich) z. B. in einen Nistkasten zu setzen.

Nistkasten ausbringen (CEF-Maßnahme)
Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind am nordwestlichen Ortsrand von Langendiebach insgesamt 12 Holznistkästen, davon 6 Fledermäusen (mit bodennahe Einflüpfung) und 6 für Vögel, in Höhen- und Nischenhöhen und 2 Spechthöhlen, zu installieren und darüber zu unterhalten.

Baumschutz
Gebölze sind gemäß DIN 18320 vor Beeinträchtigungen bei Baumaßnahmen zu schützen.

Schneise von Totholzstrukturen vor Baubeginn für Käferarten
Wenn es auf den Flurstücken 26/10 und 27/39 zu einem Verlust von liegendem oder stehendem Totholz kommt, sind die betreffenden Totholzvorkommen zu sichern und unter Anleitung einer fachkundigen Person in nördlich des Plangebietes liegende Gärten (Planblatte 452 und 463 in Flur 30, Gemarkung Langendiebach) zu verbringen. Der Boden ist in einem Radius von ca. 0,5 m bis zu einer Tiefe von ca. 0,3 m mit zu entnehmen und unter dem Totholz auszubringen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1) BauGB**

Umgrünung von Flächen zum Ausgleich

 - Ausgleichsfläche B**
Prozentschutz im Außenwald (Okokonto der Gemeinde Erlensee). Es wird auf dem Flurstück 8/24 der Flur 26, Gemarkung Langendiebach, Abteilung 123.1 mit 49.850 m² große Teilfläche des Okokontos herangezogen und die Teilpläne B in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Maßnahme ist vorgesehen, die Flächen unter Prozessschutz zu stellen. Grundlage hierfür ist der Beschluss vom 27.01.2004.
 - Ausgleichsfläche C**
Umwandlung von ca. 0,27 ha Grünland in extensives Grünland und Anpflanzung von 27 Obstbaumhochstämmen.
 - Bodenausgleich**
Für den Bodenausgleich stellt die Stadt Erlensee aus ihrem Okokonto zusätzlich 48.095 Biotoppunkte zur Verfügung.
- Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeinnenwände schutzbedürftiger Räume für die folgenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

In der Gebietsausweisung GE	Lärmpegelbereich IV
In der Gebietsausweisung MI	Lärmpegelbereich III
In der Gebietsausweisung WA	Lärmpegelbereich II

- Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Erlensee wird hingewiesen.
- Kampfmittel**
Es ist vor Beginn von Baumaßnahmen eine Stellungnahme des Kampfmittelrückfinders beim Regierungspräsidium Darmstadt einzuholen und Untersuchungen vorzunehmen.
- HINWEISE**
- Abfallwirtschaft**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschüttungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt auszugehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staat, Umwelt Frankfurt, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dem abzustimmen.
- Denkmalschutz**
Im Plangebiet kann mit Bodendenkmalen gerechnet werden. Bodengriffe sind zu unterlassen. Der Boden ist um 0,5 m aufzufüllen. Eine Voruntersuchung ist durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Sollten Eingriffe in die archäologische bedeutsame nicht aufgeführte Bodenebene notwendig werden, ist dies nur nach vorheriger Rücksprache mit der Kreisarchäologie erlaubt. Mögliche damit verbundene Kosten trägt der Verursacher der Maßnahme.
- 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 der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (wasse Wärme) und wasserdrücken Kellerfensterläschen zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
- Vorsorgender Bodenschutz**
Der kulturlandfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmottelierung wieder zu verwerten (DIN 18115 und DIN 19731). Baueinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden. Beim Aufbringen oder Einbringen von Materialen in oder auf den Boden gelten gesetzliche Anforderungen nach § 12 Bundesbodenschutzverordnung. Die strengen Vorgaben gemäß nach Anhang 2 der BBodSchV sind nicht mit den Zuordnungswerten „Z 0“ nach LAGA 20 vergleichbar.
- Fotovoltaik**
Sonneneinstrahlung und Fotovoltaik-Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfächrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten. Sie sind blendfrei gegenüber der L 3193 herzustellen.
- Regenwassernutzung**
Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Toiletenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach dem einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.
- Südausrichtung**
Räume mit großen Fenstern und Terrassen sollen nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fenestergestaltung optimal ca. 30 % betragen.
- Dachbegrünungen**
Fächerdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
- Fassadenbegrünungen**
Überwiegend fenestere Außenfassaden sollen dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Kletterpflanzen sollen dabei einen Achsenabstand festhalten, von dem sie nicht überschreiten. Die Gerüst sollen mindestens 5 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollen, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.
- Lärm**
Lärmemittelmindernde Anlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten.
- Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tief-frequenten Geräusche erzeugen.**
- Luftreinhaltung**
Im Gewerbe- und Mischgebiet sind nur Betriebe zulässig, von denen Anlagen keine umweltschädlichen, gesundheitsgefährdenden und erheblich belastende Immissionen kommen. Geräte emittierende Anlagen sind dem Stand der Technik so zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belastungen von schutzbedürftigen Räumen und Flächen kommt.
- Grundwasser**
Benutzung des Grundwassers erfordert prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis, wenn sie nicht vom Wasserschutzgesetz oder dem Wasserhaushaltsgesetz oder Hess. Wasserrecht abgeleitet gestellt sind. Mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt sind Baumaßnahmen so zu planen, dass Grundwasserbenutzungen oder Gebäudelanlagen nicht erfolgen. Für erlaubnisfreie Grundwasserbenutzungen, zum Beispiel Brunnen zur privaten Gartenbewässerung, gelten gesetzliche Anzeigepflichten gegenüber der zuständigen Wasserbehörde in der Frist von 1 Monate im Voraus und unverzüglich bei unbeeinträchtigen Grundwasseranforderungen (§§ 8, 9, 46 WHG i. V. mit § 25 HWG). Vermeidungsmaßnahmen für Niederschlagswasser sind nach dem technischen Regeln (DWA A 138 zu planen. Ausnahmen von wasserrechtlichen Erlaubispflichten sind mit der zuständigen Wasserbehörde zu klären.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausweisung der Baugruben und die Gestaltung des Planraums (Planzonenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung
- Heilsche Bauordnung (HBO) vom 26.05.1918 (S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung
- Heilsche Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am 23.03.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Auf der Beune II“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.03.2021.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEBERTEILIGUNG**
Am 23.03.2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TOB) gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB werden am 14.03.2021 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass die Maßnahme während der Auslegungzeit vorgelegt werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in der Zeit vom 23.03.2021 bis einschließlich 24.04.2021. Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 19.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 24.04.2021.
- ÖFFENTLICHKEITSBERTEILIGUNG UND BEHÖRDEBERTEILIGUNG (AUSLEGUNG)**
Am 09.03.2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee die Auslegung/Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB werden am 23.03.2021 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass die Maßnahme während der Auslegungzeit vorgelegt werden können. Die öffentliche Beteiligung erfolgt in der Zeit vom 09.03.2021 bis einschließlich 10.03.2021. Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 04.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 10.03.2021 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLÜSSE**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Beune II“ in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB und gem. § 9 der Heilschen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am die baurechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Beune II“ in der Fassung vom gem. § 9 der Heilschen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Bebauungsplan "Auf der Beune II"
(mit Änderung des Bebauungsplans
Gartenanlagen und Freizeitgärten "Im Lachfeld")

Stadt Erlensee
Stadtteil Langendiebach

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Auf der Beune II" (Teilplan A) und der Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme Teilplan B und C. Die Teilpläne B und C sind rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplans.

Langendiebach, den 22.03.2021

Thomas Egel

Datengrundlage: Amtliches Legenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Heilschen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. 2020/01

1. Füllschema der Nutzungsschablone	5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	
2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	6. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Straßenverkehrsfläche -öffentlich-
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	Straßenbegrenzungslinie
GEe eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Bauverbotszone
	Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Landwirtschaftlicher Weg -öffentlich-
	7. Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB
	Angabe der Dachneigung
	unterirdisch, Regenwasserückhaltekanal DN 2200
	unterirdisch, Druckleitung PEHD 100 Ravolzhäuser-Erlensee
	8. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Zuspeisung Regenwasser / Pumpstation
	9. Regelung für den Denkmalschutz § 9 (6) BauGB
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB	11. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Ausgleichsfläche AFB, Maßnahmen siehe Ziffer 1.12.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen
	Gärten für Ersatzbiotope für den Hirschkäfer
	12. Sonstige Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
	Grenze des Rechtsplanes "Gartenanlagen und Freizeitgärten im Lachenfeld"
	Angabe der Dachneigung
	Bezugspunkt 113,50m über NN für Gebäudehöhen / Firsthöhen
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadt Erlensee
	13. Sonstige Planzeilen
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
	Maßlinie / Maßzahl
	Flurstücksnummer

THOMASEGEL
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Tel.: 06184/584377
Fax: 06184/584378
Mobil: 0172/5575802
planungsgruppe-eggl@t-online.de www.planungsgruppe-eggl.de

Projekt Nr. 16046-00

Vorbereitend
Satzung

Entwerfer	Egel
Revisor	Egel
Geprüft	Egel
Festgesetzt	22.03.2021

