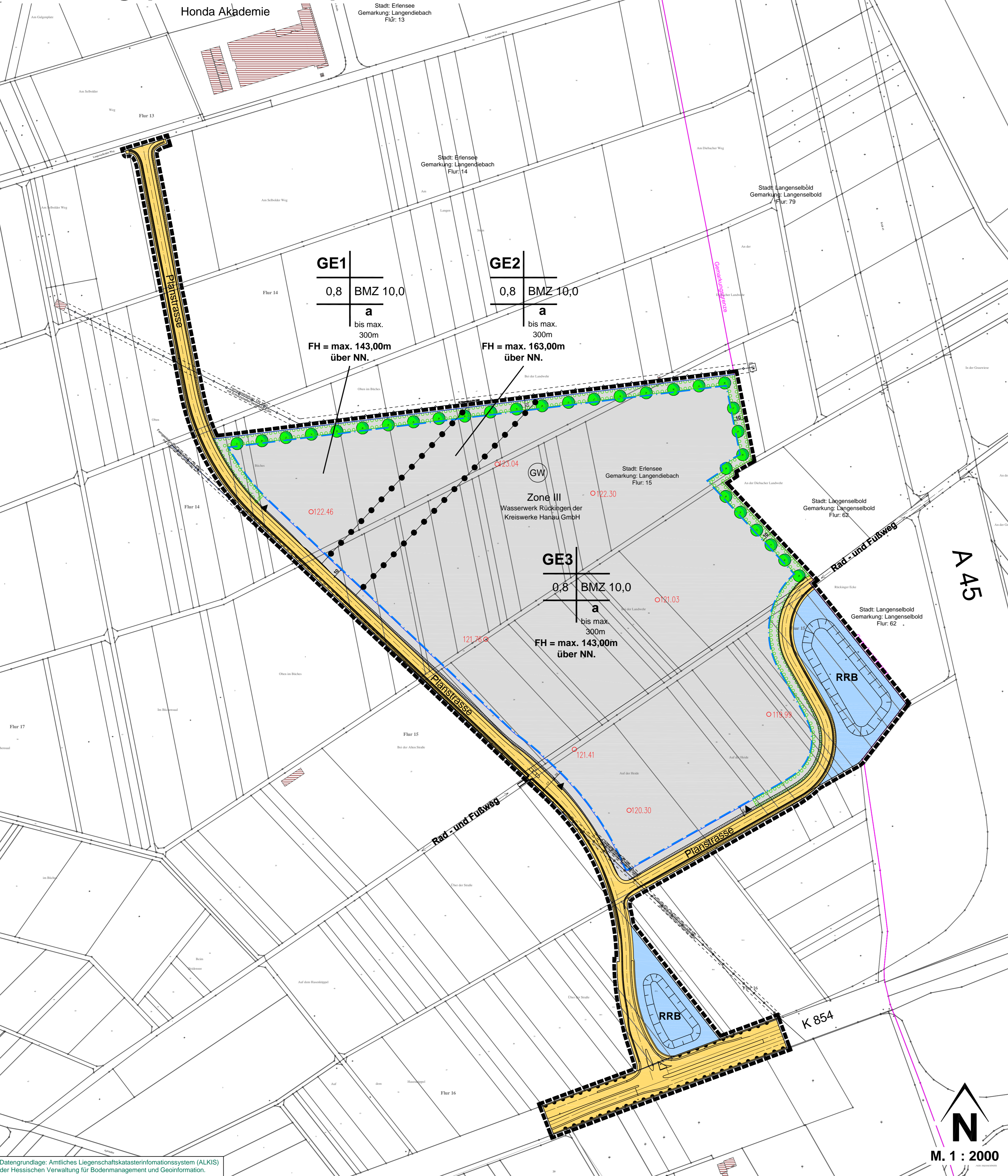


Bebauungsplan "Gewerbepark II Erlensee"



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

- 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 (Vergründerstätten) BauNVO sind nicht zulässig.
Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 2 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 BauNVO
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 Nutzungsschaltzone zu entnehmen. Die maximale Firsthöhe wird gemessen über normal Null (NN).
- Gliederung der Gewerbegebiete nach dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel** § 1 Abs. 4 BauNVO

Teilflächen	Lex nachts in dB (A) m ²
Teilfläche GE1	54
Teilfläche GE2	54
Teilfläche GE3	52

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

Zusatzkontingente L _{EX,aus} nachts	Lex nachts in dB (A) m ²
Für den Bereich der Imkerei Ullmann in der Anne-Frank-Straße 50 im westlich gelegenen Außenbereich	9
Für den Bereich der landwirtschaftlichen Höfe in der Straße Oberröhrl 1 und 2 im südlich gelegenen Außenbereich	7

Die Emissionskontingente nachts sind ausschließlich in Richtung der westlichen (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 36; Imkere) 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_{EX} den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - vom Dezember 2006, South 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) 15 BauGB
Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhalteeinrichtungen zurückzuführen.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Gewerbegebieten ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Der Bebauungsplan schafft kein wasserrechtliches Benutzungsrecht. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Regel erst bei einem Grundwasserabstand 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 Gehölbzonen auf Gewerbegrundstücken** § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Grünflächen- und Gehölbzonen auf den Grundstücken
In den Gewerbegebieten sind mindestens 10% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind mit mind. 40% igem Gehölbzonen zu gestalten. (Bepflanzung siehe Artenliste).
Am Nordstrand des GE ist ein mind. 5 m breiter Gehölbstreifen zu bepflanzen (Pflanzenarten siehe Artenliste). 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 autotischem Pflanzmaterial zu verwenden, z. B.:
Bäume: STU 12/14 cm
Feldahorn, Acer campestre, Kornelkirsche, Acer platanoides, Bergahorn, Acer pseudoplatanus, Hainbuche, Carpinus betulus, Winterlinde, Tilia cordata, Stieleiche*, Quercus robur, Eberesche*, Sorbus aucuparia
Straucher: H 80/100 cm
Kornelkirsche, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Hundrose, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball
Gräser
Gemeinschaftsweg, Festuca rupicaprina, Wimpergras, Melica ciliata, Niedrige Segge, Carex humilis, Frühlingssegge, Carex canoxyphylla

- 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 Baustellenbetriebsarbeiten herrschen.
Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB
Ausgleich:
1. Der naturschutzrechtliche Restausgleich erfolgt durch Erwerb von Ökopen (Gemarkung Eckarthausen).
2. Es sind im Plangebiet 2 Artenschutzhäuser (z.B.: Fa. Agrorof) für Haussperling, Mauereiseler oder Turmfalke und Fledermäuse zu errichten.
Maßnahmen zum Artenschutz Feldlerche
Die artenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen für die Feldlerche werden auf den Ausgleichsflächen in der Gemarkung Eckarthausen (Okokonto) durchgeführt (vgl. LP).

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO
- Einfriedigungen**
Straßenseitige Einfriedigungen 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 großen Farbtönen sind unzulässig. Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelungen dürfen bei Leuchtreklamen nicht verwendet werden. Beleuchtungskörper dürfen nur ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Ein Werbetylopp ist mit einer maximalen Höhe bis zu 168,00 m u. NN zulässig. Eine Werbeanlage bis zu 4m Höhe auf einem Dach ist zulässig.
- Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboquellen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.
Beleuchtungskörper dürfen nur ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Die technische Auslastung 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**
- Abfallwirtschaft**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von diesen 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.
- Denkmalschutz**
Im Plangebiet kann mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Eine Voruntersuchung ist durchzuführen. Sollten bei Erarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalspflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Wasserrechtlicher Hinweis**
Das Plangebiet liegt zum Teil in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Wasserwerk Rücken" der Kreiswerke Hanau GmbH. Auf die Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung vom 05.06.2003 (StAnz. S. 3051 ff) wird hingewiesen.
- Bodenverwendung**
Der Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden ist zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenschichten nicht verloren gehen. Diese sollten an geeigneter Stelle (Geländegestaltung) sinnvoll wieder eingesetzt werden.
- Fotovoltaik**
Sonnenelektroden und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfächrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

- Regenwasserentzug**
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 Hessenwasser hinsichtlich ihrer Fernwasserleitung sind zu beachten.
- Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Erlensee wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (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 23.01.1990, BGBl. I S. 133, in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) vom 05.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 186), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2009 (GVBl. S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 in der zuletzt gültigen Fassung).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSSCHLUSS**
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
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Am
- ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**
Am
- SATZUNGSSCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee in ihrer Sitzung am

Erlensee, den

Der Bebauungsplan „Gewerbepark II Erlensee“ wurde ortsüblich am

Erlensee, den

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

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Erlensee durch die Planungsguppe Thomas Egel erarbeitet.

Langenselbold, den

Bebauungsplan
"Gewerbepark II Erlensee"
Stadt Erlensee
Stadt Langendiebach

Ausfertigung

- Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90**
1. Füllschema der Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung (GE1) mit Teilfläche Schallleistungspegel
Grundflächenzahl (GRZ) | Baumassenzahl (BMZ) | Bauweise
Firsthöhe
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Gewerbegebiet § 8 BauNVO mit Teilflächenordnung des flächenbezogenen Schalleistungspegels
maximale Firsthöhe = 143,00 m als Höchstmaß über Normal Null (NN)
0,8 | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
10,0 | Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß §§ 17 und 21 BauNVO
- 3. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO, Gebäudelänge bis max. 300m
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2a BauGB**
Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Pflanzgebiet gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)
- 6. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Straßenverkehrsfläche - öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegrenzungslinie sind nur beispielhaft dargestellt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- Ausfahrt
- 7. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Wasserschutzgebiet, Zone III
Regenwasserrückhaltebecken
- 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen

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

THOMASEGEL
Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Betz-Str. 10 | Tel.: 061 84 / 93 43 77
63559 Langenselbold | Fax: 061 84 / 93 43 78
 | Mobil: 0172 / 67 55 802
planungsguppe-egel@onlin.de | www.planungsguppe-egel.de

M. 1 : 2000

Projekt Nr. 17002 - 00

Verfahrensstadium: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Erworbt	Egel
Bearbeitet	Egermann
Geprüft	Egel
Fertiggestellt	06.09.2018

Übersichtskarte