

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet "Logistik" § 11 Abs.2 BauNVO
maximale Firsthöhe = 15,00 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß §§ 17 und 21 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO, Gebäudelänge bis max. 100m
Baugrenze § 23 (3) BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Regelung für den Denkmalschutz

§ 9 (6) BauGB

Standort von Bodendenkmalen (Römerstraße) mit Kennnummer, die dem Denkmalschutz unterliegen

6. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich

§ 9 (1a) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche AF1 (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.14)

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Fliegerhorst 0.1, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung und Erweiterung" § 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Rechtsplans "Fliegerhorst 0.1, 2. Bauabschnitt"
Altlastabklärung (Flächendeckende Altlastenverdachtsfläche)
Teilflächenzuordnung des flächenbezogenen Schallleistungspegels (vgl. 1.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

8. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücknummer

1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Grünflächen - und Gehölzanteil auf den SO-Logistik Grundstücken
Im Sondergebiet "Logistik" (SO-Logistik) sind mindestens 10% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Am Nord- und Westrand ist in Teilplan B ein mind. 10 m breiter Gehölzstreifen zu bepflanzen (Pflanzenarten siehe Artenliste).

1.11 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.10 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze aus autochthonem Material zu verwenden, z.B.:

Bäume: STU 12/14 cm	Sträucher: H 80/100 cm
Kornelkirsche	Cornus mas
Erdbeeren	Corylus avellana
Acer campestre	Pfefferstrübe
*Spiraea latifolia	Carpinus betulus
Bergahorn	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Tilia cordata
Winterlinde	Heckenkirche
*Stieleiche	Quercus robur
*Eberesche	Sorbus aucuparia
	Schwarzer Hölzler
	Sambucus nigra
	Wolliger Schneeball
	Viburnum lantana

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm
Gesetzte Pflanzenarten für Dachbegruñungen:
Sträucher:
Kleiner Habichtskraut Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer Sedum acre
Milder Mauerpfeffer Sedum sexangulare
PURpurrote Fettthebe Sedum telephium
Frühlingsfingerkraut Potentilla neumanniana
Felsenmelke Petrorhagia saxifraga
ECHTE Hauswurz Semperivium tectorum
Großblütige Brunelle Brunella grandiflora
Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegruñungen:
Selbstklimmer mit Kletterhilfe
Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata Geißblatt Lonicera periclymenum
Vitis* Hedera helix Knöterich Clematis vitalba
Efeu

1.13 Maßnahmen zum Ausgleich in Teilplan A

§ 1 (a) BauGB

Die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
Die vorkommenden Zaudenidechen sind vor Baubeginn einzufangen und auf das am Südrand (für den B-plan "Fliegerhorst 0,5") eingerichtete Zaudenidechenhabitat zu verbringen.
Zur Förderung von Reptilen sind auf dem Grundstück mindestens 2 Überwinterungsquartiere in ruhig gelegenen, besonnten Bereichen (Steinhaufen mit aufgelagerten Tortholz) anzulegen.

1.14 Maßnahmen zum Ausgleich in Teilplan B

§ 1 (a) BauGB

Es ist ein mind. 10 m breiter Gehölzstreifen zu bepflanzen (Pflanzenarten siehe Artenliste).
Zur Förderung von Fledermäusen sind 5 Unterputz oder Überputz Quartierselemente an den Gebäuden anzubringen.
Es ist ein Lichtkonzept zu erstellen, dass nachtaktive Tiere berücksichtigt und schützt.
Es sind große Glasfassaden zu vermeiden um anfliegende Vögel zu schützen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB

In Verb. mit § 91 HBO

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparente Zäune bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist Bodendenkmalen zu rechnen (Römerstraße). Sollen bei Erarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalforschung - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzugeben.
Das Plangebiet liegt innerhalb der Gesamtanlage „Fliegerhorst Langendiebach“ nach §2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz und umfasst Teile der Sachgesamtheit „Bauliche Anlagen des Fliegerhorsts Langendiebach“ nach §2 Abs. 1 HDschG. Vor baulichen Eingriffen und Umgestaltungen am und in der Umgebung der Kulturdenkmäler sowie in der Gesamtanlage ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz (§16 und §17 HDschG).
Es wird darauf hingewiesen, dass auch für baugehennungsfreie Maßnahmen am und in der Umgebung der Kulturdenkmäler sowie innerhalb der Gesamtanlage die Abstimmung mit den Denkmalschützern und die Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Kulturdenkmalen.

3.2 Bodenverwendung

Der Oberboden, sowie kulturfähiger Unterboden ist zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodennassen nicht verloren gehen. Diese sollten an geeigneter Stelle (Geländedestellung) sinnvoll wieder eingesetzt werden.

3.3 Lichtquellen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Baerer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstromskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.
Beliebige Lichtquellen sollten ein UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen.
Lampen sollen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schutzwertiger Daueraufenthalträume nach DIN 4120 angebracht werden.
Die Immissionsrichtwerte der, Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des Länderausschusses für Immissionschutz (Beschluss vom 10.05.2000) sind bei Errichtung und Betrieb von Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen sowie vergleichbarer Anlagen bindend zu berücksichtigen, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen auszuschließen.
Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Gebiet des Bebauungsplanes nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein sekundenfeindliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind. Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

3.4 Solarnutzung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erwünscht.
First- und Dachneigung sollten so errichtet werden, dass eine optimale Nutzung der Solarenergie ermöglicht wird.

3.5 Bodenuntersuchung

Baugruben, offizielles Kanalnetz, Grundungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrubenuntersuchungen und Grundungsberatung durchzuführen sowie einen höchsten Sicherheitsabstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgeblich für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrubenuntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdenkten Kellerfensterbeschlägen zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionsstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
Es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht für Grundwasserhaltungen (bauzeitliche Trockenhaltung von Baugruben).

3.6 Kampfmittel

Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes einzuholen und Untersuchungen vorzunehmen.

3.7 Gebäudebegruñungen

Es wird empfohlen, Dach- und Wandbegruñungen vorzunehmen. Vgl. Artenliste 1.11.

3.8 Brauchwassernutzung

Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser genutzt werden. 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 Betriebsanlagen sind in einem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.12.1999 III-7-9e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S.709) enthalten. Details können mit dem Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gesundheitsamt, Sachgebiet Hygiene abgestimmt werden.

3.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Gewerbegrundstücken ist wasserrechtlich erlaubnisfrei. Der Bebauungsplan schafft kein wasserrechtliches Benutzungsrecht. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Regel bei einem Grundwasserstand von mehr als 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem höchstmöglichen Grundwasserstand erlaubnisfrei. Der Grundwasserstand ist entsprechend zu prüfen, bei zu geringem Abstand ist keine Versickerung zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), in der zuletzt gültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENVERMERKE

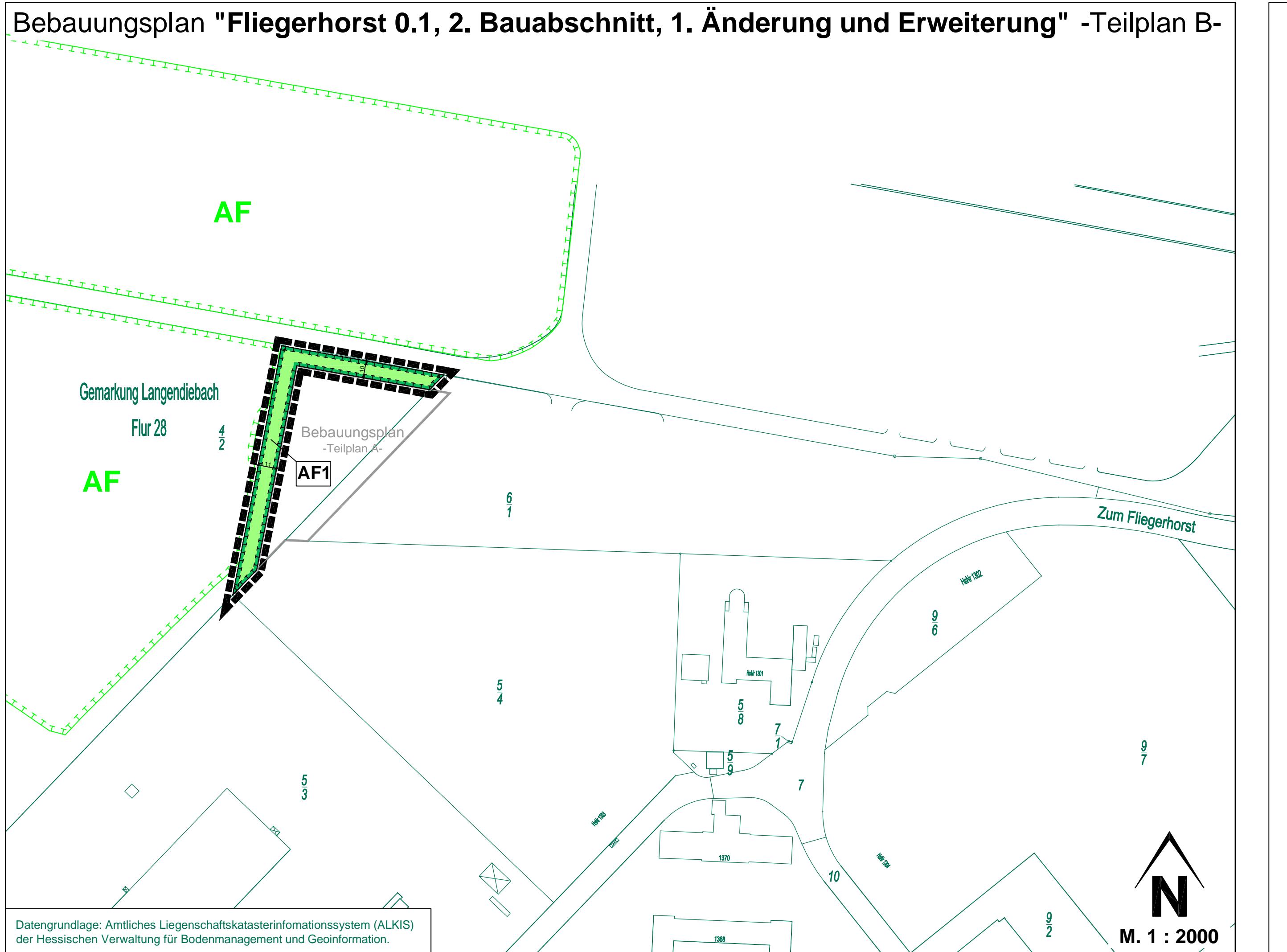
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGGUNG)
4. SATZUNGSBESCHLUSS
5. AUFSETZUNGSVERMERK

Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am 16.10.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.1, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am
Die FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG und BEHÖRDENBETEILIGUNG am
Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am offiziell bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit von bis einschließlich Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert worden.
Die ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG und BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGGUNG) am
Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am offiziell bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit von bis einschließlich Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert worden.
Die SATZUNGSBESCHLUSS am
Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am den Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.1, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses „Fliegerhorst 0.1, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom gen. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die AUFSETZUNGSVERMERK am
Die durch die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach in ihrer Sitzung am beschlossene Satzung Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.1, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom wird durch den Vorsitzenden handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Erlesen, den
(Stefan Erb) Vorsitzender

Erlesen, den
(Stefan Erb) Vorsitzender

Erlesen, den
Dieser Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.1, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde offiziell am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung festgesetzt: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Logistik“ (SO Logistik) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. § 19 (4) BauNVO

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ - überbaubare Fläche) von 0,8 als Höchstmaß zulässig.
Im SO-Logistik ist eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 als Höchstmaß zulässig.

1.3 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Ab. 4 BauNVO mit einer Gebäudelänge von bis zu 100m festgesetzt.

1.4 Gliederung der Gewerbegebiete nach dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel

§ 1 Abs. 4 BauNVO

Zur Gliederung der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete sind die SO-Logistikflächen im Geltungsbereich des B-Plans „Fliegerhorst 0,1, 2. Bau, 1. Änderung und Erweiterung“ nach § 4 Abs. 4 der Bauzulassungsverordnung nach der maximal zulässigen Schallbelastung klassifiziert. Zulässig sind vorhängen (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionsskontingente LW* während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.
Die Geräuschemissionen des Planungsgebietes dürfen folgende immissionsswirksame, flächenbezogenen Schall-Leistungspegel LW* nicht überschreiten:
Zulässige Emissionskontingente LW*:

Teilflächen Nr.	LEK tags in dB(A/m ²)	LEK nachts in dB(A/m ²)
Teilfläche TF1	71	58

Die Schallausbreitberechnungen erfolgten nach DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2 „Allgemeine Berechnungsmethoden“, Oktober 1999, im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung eines Korrekturen F = 0,6.
Diese Regelung ist auch für schalltechnische Nachweise im Baugenehmigungsverfahren anwendbar. Bei Abweichungen zwischen den aus Planunterlagen entnommenen und den geodätisch vermessenen Fläche eines Bauvorhabens von mehr als 5 % sind diese Abweichungen bei der Prognoseberechnung der Schallimmissionsprognose zu berücksichtigen.

1.5 Geländeoberkante

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Erschließungsstraße (Gradiente/nhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.

1.6 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante (siehe 1.5 Geländeoberkante). Das Höchstmaß der Firsthöhe beträgt maximal 15,00 m.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen einschließlich 20 KV) sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Altlastenverdachtsfläche

Im gesamten Plangebiet ist mit Altlastungen und Altlasten zu rechnen.
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.

1.9 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. § 9 (15) BauGB

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten. Es darf nur verzögert dem Vorfluter zugeleitet werden.

