

SO

Logistik	-
0,8	BMZ 10,0

TF 1 **a**
bis max. 100m
FH = max. 15,00m

Gemarkung Langendiebach
Flur 28

Änderungsbereich
Erweiterungsbereich

Bebauungsplan
"Fliegerhorst 0.1, 2. Bauabschnitt"

Zum Fliegerhorst

N

M. 1 : 2000

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

Gemarkung Langendiebach
Flur 28

Bebauungsplan
-Teilplan A-
AF1

Zum Fliegerhorst

M. 1 : 2000


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


Planzeichen für Bauteilpläne gemäß Flächenzeichenverordnung PlanZV


- Füllschema der Nutzungsschablone**


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


Firsthöhe
- 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
- Bauweise, Baugrenzen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB


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


 Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB


 Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Regelung zur Denkmalschutz**
§ 9 (6) BauGB


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

 Altlastenlagerung (Flächendeckende Altlastenverdachtsfläche)

 Teilflächenzuordnung des flächenbezogenen Schalleistungspegels (vgl. 1.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen**

 vorhandene Grundstücksgrenzen

 Flurstücksnummer

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) BauGB
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr.1 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
Zum Schutz der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete ist die SO Logistikflächen im Geltungsbereich des B-Plans „Fliegerhorst 0.1, 2, BA, 1. Änderung und Erweiterung“ nach § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nach der maximal zulässigen Schallemission nachts gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskategorien 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 immissionswirksamen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegel LW* nicht überschreiten:
Zulässige Emissionskategorien LW*:
- | Teilflächen Nr. | LEK tags in
dB(A)/m² | LEK nachts in
dB(A)/m² |
|-----------------|-------------------------|---------------------------|
| Teilfläche TF1 | 71 | 58 |
- Die Schallschreiberechnungen erfolgten nach DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2: "Allgemeines Berechnungsverfahren", Oktober 1999, im vorliegenden Fall mit meteorologischer Korrektur Cmet=0 dB.
Dieses Regelwerk ist auch für schalltechnische Nachweise im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Bei Abweichungen zwischen der aus Planunterlagen entnommenen und der geodätisch vermessenen Fläche eines Bauvorhabens von mehr als 5 % sind diese Abweichungen bei der Prognoseunsicherheit der Schallimmissionsprognose zu berücksichtigen.
- 1.5 **Geländeoberkante**
Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Erschließungsstraße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrslinien ist die 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 Alttablagerungen 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 Stadt, Umweltamt Frankfurt, oder der Abfallwirtschaftsbereich 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 (1) 15 BauGB
Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten. Es darf nur verzögert dem Vorflur zugeleitet werden.

- 1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 (1) Nr. 25a BaUGB
Grünlflächen- 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 ist 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 autochthonen Material zu verwenden, z.B.:
Bäume: STU 12/14 cm
Feldahorn *Acer campestre*
*Spitzahorn *Acer platanoides*
Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Winterlinde *Tilia corda*
*Eiche *Quercus robur*
*Eberesche *Sorbus aucuparia*
Sträucher: H 80/100 cm
Kornelkirsche *Cornus mas*
Haseuln *Corylus avellana*
Pfaffenhütchen *Eunymus europaeus*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Hundsrose *Rosa canina*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:
Stauden:
Kleines Habichtskraut *Hieracium pilosella*
Scharfer Mauerpfeffer *Sedum acre*
Maler Mauerpfeffer *Sedum saxifraga*
Purpure Farnheide *Sedum album*
Frühlingsfingerkraut *Potentilla nummularia*
Felsennelke *Petrorhagia saxifraga*
Echte Hauswurz *Sempervivum tectorum*
Großblütige Braunelle *Frunella grandiflora*
Gräser:
Wimperperle *Melica ciliata*
Niedrige Segge *Carex humilis*
Frühlingssegge *Carex caryophylla*

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:
Selbstklimmer
Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata*
Veitschii *Veitchii*
Efeu *Hedera helix*
Mit Kletterhilfe
Geißblatt *Lonicera*
Gemeine Waldrebe *perlydnum*
Knöterich *Clematis vitifolia*
Fallopia auberti

1.13 Maßnahmen zum Ausgleich in Teilplan A
§ 9 (1a) BaUGB
Die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
Die vorkommenden Zauneidechsen sind vor Baubeginn einzufangen und auf das am Südrand (für den B-plan "Fliegerzug" 0,5 %) eingerichtete Zauneidechsenhabitat zu verbringen.
Zur Förderung von Reptilien sind auf dem Grundstück mindestens 2 Überwinterungsquartiere in ruhigen, besonnten Bereichen (Steinhäufen mit aufgelagertem Totholz) anzulegen.

1.14 Maßnahmen zum Ausgleich in Teilplan B
§ 9 (1a) BaUGB
Es ist ein mind. 10 m breiter Gehölzstreifen zu bepflanzen (Pflanzenarten siehe Artenliste).
Zur Förderung von Fledermäusen sind 5 Unterputz oder Überputz Quartierelemente an den Gebäuden anzubringen.
Es ist ein Lichtkonzept zu erstellen, das nachtaktive Tiere berücksichtigt und schützt.
Es sind große Glasfassaden zu vermeiden um anfliegende Vögel zu schützen.

2. BAURUNDNUNGSGRECHTLICHE 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.

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 (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
3.	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 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. S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.
VERFAHRENSVERMERKE	
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am 16.10.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.1, 2. Bauschritt, 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am
2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die berufenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefunden worden.
3.	ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG) Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die berufenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefunden worden.
4.	SATZUNGSBESCHLUSS Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am den Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.1, 2. Bauschritt, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am die baurechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.1, 2. Bauschritt, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
5.	AUSFERTIGUNGSVERMERK Die durch die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach in ihrer Sitzung am beschlossene Satzung Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.1, 2. Bauschritt, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom wird durch den Vorsitzenden handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.
<div style="text-align: right;">(Stefan Erb)</div> <div style="text-align: right;">Vorsitzender</div>	
Der Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.1, 2. Bauschritt, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
<div style="text-align: right;">(Stefan Erb)</div> <div style="text-align: right;">Vorsitzender</div>	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag des Zweckverbandes Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langenseibold, den	

<p style="text-align: center;"> Bebauungsplan "Fliegerhorst 0.1, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung und Erweiterung" - Teilplan A und Teilplan B- Zweckverband Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach </p>
<p> Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Fliegerhorst 0.1, 2. Bauabschnitt 1. Änderung und Erweiterung" (Teilplan A) und der Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme Teilplan B. Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes. </p>

THOMAS EGGEL
Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold

Tel.: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802

planungsgruppe-eggel@t-online.de • www.planungsgruppe-eggel.de

M. 1 : 2000

Projekt Nr. 19022 - 00	Verfahrensstand Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Entwickelt	Egel
		Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	22.10.2019

