



- 3. HINWEISE**
- 3.1 Altlasten**  
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 das Bauamt der Stadt zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.2 Denkmalschutz**  
Sollten bei Erdarbeiten Bodenkennmerkmale bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.3 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 an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdrichten Kellerfensterstichschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
- 3.4 Bodenverwendung**  
Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Grünflächenmodellierung wieder zu verwerten (DIN 18915 und DIN 19731). Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollten auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.
- 3.5 Dachgestaltung Garagen**  
Garagen sollten in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abgestimmt werden.
- 3.6 Fassadenbegrünungen**  
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m<sup>2</sup> gepflanzt werden.
- 3.7 Brauchwassernutzung**  
Das in den Zisternen gespeicherte Wasser sollte als Brauchwasser für die Gartenbewässerung verwendet werden.
- 3.8 Immissionsschutz**  
Lärmemittlernde Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugshauben sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben und zu warten. Der hiervon ausgehende Lärm sollte mindestens 10 dB(A) unter dem Richtwert der TA-Lärm nach Ziffer 6.1 liegen. Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
- 3.9 Glas am Gebäude**  
Es sollten die Empfehlungen der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von Schmid et al., Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012, zur Verwendung von Glas an den Gebäuden beachtet werden, um den Anflug und mit dem Tod von europäisch geschützten Vogelarten zu vermeiden.
- 3.10 Kampfmittel**  
Es wird auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmittel hingewiesen. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen.

RECHTSGRUNDLAGEN	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.</li> <li>5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am 26.06.20219 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Mitte V“ gefasst. Der Magistrat hat mit Beschluss vom .....2024 einen aktualisierenden Aufstellungsbeschluss für den 1. Bauabschnitt (1. BA) gefasst, um diesen vorab im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu führen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den 1. Bauabschnitt erfolgte am .....2024.</li> <li>2. <b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)</b> Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am .....2024 ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom .....2024 bis einschließlich .....2024. Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom .....2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich .....2024 aufgefordert worden.</li> <li>3. <b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am .....2024 den Bebauungsplan „Neue Mitte V, 1. BA“ in der Fassung vom .....2024 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am .....2024 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Neue Mitte V, 1. BA“ in der Fassung vom .....2024 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.</li> <li>4. <b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b> Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee in Ihrer Sitzung am .....2024 beschlossene Satzung des Bebauungsplans „Neue Mitte V, 1. BA“ in der Fassung vom .....2024 wurde durch den Bürgermeister am .....2024 handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.</li> </ol>
Erlensee, den .....2024	<div style="text-align: right; font-size: small;">             ..... (Stefan Erb) Bürgermeister           </div>
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Erlensee, den .....2024	<div style="text-align: right; font-size: small;">             ..... (Stefan Erb) Bürgermeister           </div>
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Erlensee durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langenselbold, den .....2024	<div style="text-align: right; font-size: small;">             ..... (Thomas Egel)           </div>

### Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeicherverordnung PlanZV

- 1. Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
--	Bauweise
	Firsthöhe
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

1,0	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
(3,0)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
FH = max. 131,00 m	maximale Firsthöhe = 131,00 m als Höchstmaß über Normal Null (NN)
- 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksgrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

a	Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO, Gebäudelänge bis max. 70m
- - -	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
[ ]	Überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB**

[ ]	Flächen für den Gemeinbedarf
[ ]	Einrichtung: Öffentliche Verwaltung - Rathaus -
- 5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

[ ]	Rad- und Fußweg, öffentliche Verkehrsfläche
-----	---
- 6. Sonstige Festsetzungen**

[ ]	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
-----	---
- 7. Sonstige Planzeichen**

[ ]	vorhandene Grundstücksgrenzen
[ ]	Maßlinie / Maßzahl
z.B. 252/8	Flurstücksnummer
[ ]	Höhenpunkte über Normal Null

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung die „Fläche für den Gemeinbedarf-Rathaus“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planentwurf nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
  - 1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Es ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis zu einer max. Gebäudelänge von 70 m zulässig.
  - 1.4 Höhe baulicher Anlagen/ Berechnung der Firsthöhe § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Die max. Höhe der baulichen Anlagen und die Firsthöhe wird als Höhe über NN festgesetzt. Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
  - 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 Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**  
Es ist auf der Gemeinbedarfsfläche mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
  - 1.7 Artentafel**  
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.6 sollten vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden, z. B.:

<b>Bäume: STU 14/16 cm</b>	<b>Sträucher: H 80/100 cm</b>
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterrinde	Tilia corda
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eberesche	Sorbus aucuparia
	Schwarzer Holunder
	Wolliger Schneeball
	Schlehe
	Roter Hartriegel
	Cornus sanguinea
	Corylus avellana
	Euonymus europaeus
	Ligustrum vulgare
	Lonicera xylosteum
	Rosa canina
	Saika caprea
	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Prunus spinosa
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO**
  - 2.1 Anlegen von Zisternen**  
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche sind mindestens 3 m<sup>3</sup> Speichervolumen vorzuhalten. Der Überlauf der Zisterne wird in den Abwasserkanal geleitet.
  - 2.2 Fotovoltaik**  
Fotovoltaik Anlagen sind, unter Berücksichtigung der technischen Anlagen, auf mindestens 15 % der Dachflächen zu errichten.
  - 2.3 Stellplätze**  
Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen (z. B.: Drainpflaster, Rasengittersteine etc.). Die Stellplatzsatzung der Stadt Erlensee ist in diesem Bebauungsplan nicht anzuwenden.
  - 2.4 Licht**  
Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es sind nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Die Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Die Blendwirkung ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, Lampen, die einen direkten Blick in Leuchtmittel verhindern, zu vermeiden.  
Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Auf Bodenstrahler, auf geneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren und Fassadenanstrahlung ist zu verzichten.  
Außenleuchten sollten nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthalts- räumen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Bewegtes Licht und Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) sollte nicht verwendet werden.  
Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.

. Ausfertigung

## Bebauungsplan

# "Neue Mitte V, 1. BA"

(im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

Stadt Erlensee

Stadtteil Langendiebach

THOMASEGEL

TE

Planungsgruppe  
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10  
63505 Langenselbold  
planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

Tel.: 0 61 84 / 93 43 77  
Fax: 0 61 84 / 93 43 78  
Mobil: 0 172 / 67 55 902

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
23046 - 00	Auslegung	Bearbeitet	Arslan
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	28.02.2024

