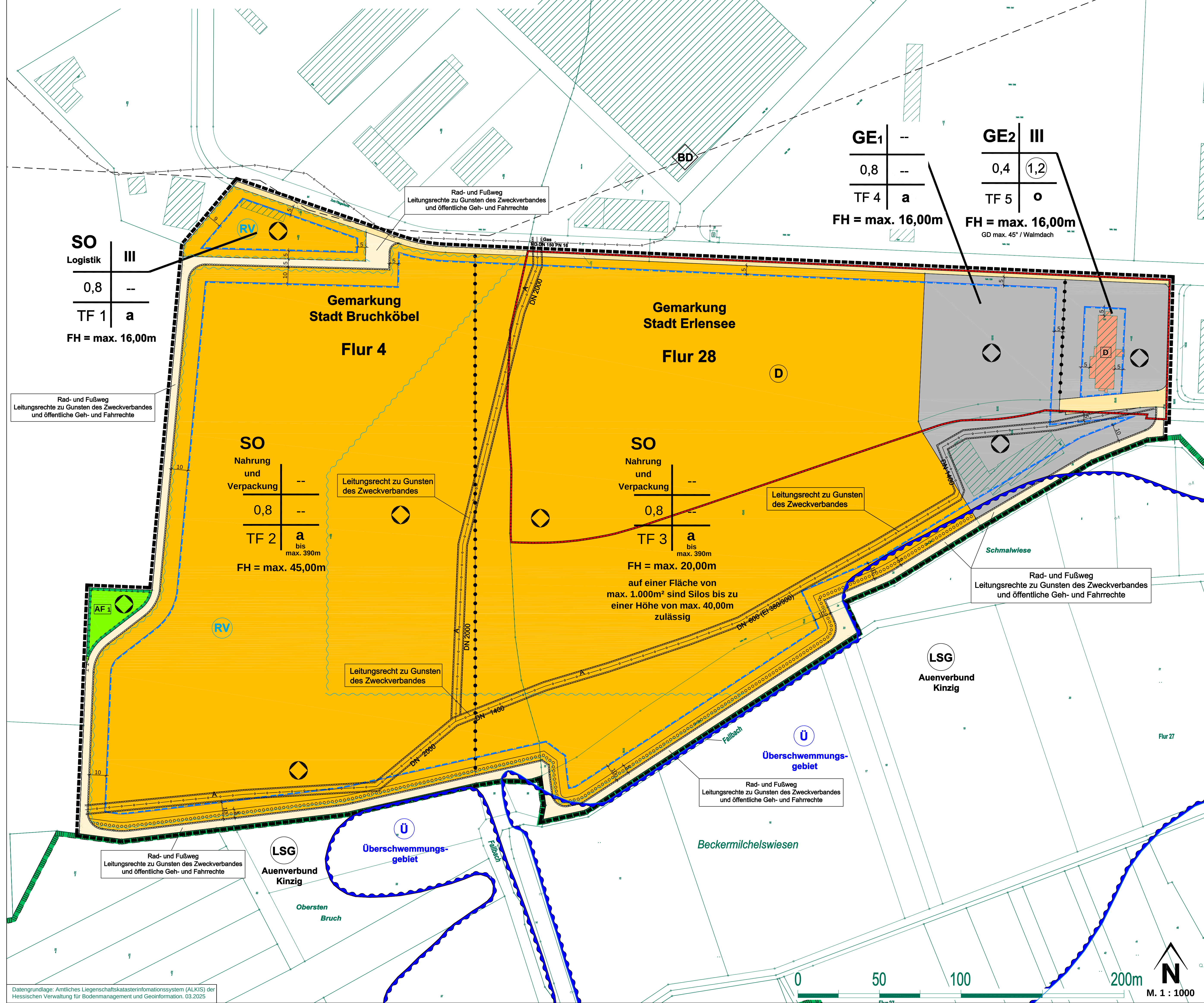


Bebauungsplan "1. Änderung Fliegerhorst 0.5" (Teilplan A)



- 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 ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Nahrung und Verpackung“ (SO Nahrung und Verpackung) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
Ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Logistik“ (SO Logistik) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung als Aufnahmeeinrichtung und Gemeinschaftsunterkunft ist nicht zulässig.
1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 (4) BauNVO
Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ: überbaubare Fläche) von 0,8 bzw. im GE 2 von 0,4 als Höchstmaß zulässig.
Ansonsten wird die max. Baumaße durch die max. zulässige Gebäudehöhe definiert.
1.3 **Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Es ist die abweichende (a) bzw. offene (c) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 390 m zulässig.
1.4 **Gliederung der Gebiete nach dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel**
§ 1 Abs. 4 BauNVO
Zum Schutz der angrenzenden Wohn-, Misch- und Freizeitgebiete sind die GE und die SO - Flächen im Geltungsbereich des Plans „1. Änderung Zweckverband Fliegerhorst 0.5“ nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission nachfolgend gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LW während der Tagzeit (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.
Die Geräuschemissionen des Planungsbereiches dürfen folgende immissionswirksamen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegel LW nicht überschreiten:

Teilflächen Nr.	LEK tags in dB(A) m²	LEK nachts in dB(A) m²
Teilfläche TF1	64	51
Teilfläche TF2	64	51
Teilfläche TF3	64	51
Teilfläche TF4	53	40
Teilfläche TF5	53	40

Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgen 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 Prognose-sicherheit der Schallimmissionsprognose zu berücksichtigen.
1.5 **Geländeoberkante**
Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Erschließungsstraße „Zum Fliegerhorst“ (Gradien-territoire), gemessen in der Grundstückskante.
1.6 **Höhe baulicher Anlagen**
§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante (siehe Geländeoberkante). Das Höchstmaß der First- bzw. Attikahöhe (FH) beträgt in:
TF 1, 4 und 5 = max. 16,00 m, TF 2 = max. 45,00 m, TF 3 = max. 20,00 m
in TF 2 und auf einer Fläche von max. 1.000 m² Silos bis zur max. Höhe von 40,00 m zulässig.
Schematische dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäuhöhe in dem funktional erforderlichen Maß überschreiten. Die Festlegung der erforderlichen Höhe der Schornsteine wird gemäß Bundes- immissionsschutzgesetz (BImSchG) geregelt.
1.7 **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.
1.8 **Altlastenverdrachtsfläche**
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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (Obere Bodenschutzbehörde), oder der Altlastenwirtschaftsbetrieb 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. mit § 9 (1) BauNVO
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhalteeinrichtungen zurückhalten und auf den hierfür festgesetzten Flächen zur Versickerung zu bringen.
Es ist nur das Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von unbefestigten Park- und Zufahrtsflächen zur Versickerung zu bringen, es darf sich nicht nachteilig auf das Grundwasser und die im Boden vorliegenden Schadstoffe/Altlasten auswirken.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Gewerbestandorten ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Der Bebauungsplan schafft kein wasserrechtliches Benutzungszentrum. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Regel erst bei einem Grundwasserstand von mehr als 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem höchstzulässigen Grundwasserstand erlaubnispflichtig. Der Grundwasserstand ist entsprechend zu prüfen, bei zu geringem Abstand ist keine Versickerung zulässig.
1.10 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 (1) Nr. 20a BauGB
Grünflächen- und Gehölzanteil auf den Grundstücken
In den Sondergebieten (SO) sind mindestens 10% und den Gewerbegebieten sind mindestens 20% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Am Südrand des SO-Nahrung und Verpackung ist ein mind. 5 m breiter Gehölzstreifen zu bepflanzen (Pflanzenarten siehe Artenliste).
1.11 **Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bäume: mind. STU 16/18 cm	Sträucher: mind. H 80/100 cm
Feldahorn	Kornelkirsche
Acer campestre	Cornus mas
Spitzahorn	Hainbuche
Carpinus betulus	Flatterulme
Winterlinde	Ligustrum vulgare
Tilia corda	Hedera helix
Quercus robur	Hundsrose
Eberesche	Sorbus aucuparia
	Schwarzer Holunder
	Wolliger Schneeball

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:

Stauden:	Gräser:
Kornes Hahnenkraut	Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum ace
Milch-Mauerpfeffer	Sedum angulare
Purpure Fethenme	Sedum telephium
Frühlingsglückkraut	Potentilla neumanniana
Felsenmelisse	Petronia saxifraga
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum
Großblättrige Brunelle	Prunella grandiflora

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:

Selbstklimmer:	mit Kletterhilfe
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Heder	Vitis
	Gemeine Waldbrehe
	Hopfen
	Knochen

Bei der Auswahl der Baumarten soll besonders die Trockenheitsresistenz und Klimaresistenz berücksichtigt werden. Hinweise für die Auswahl können in der laufend fortgeschriebenen Datenbank der HLUG zu klimaresistenten Bäumen erhalten werden (https://www.hlug.de/bauelemente-im-klimawandel/klimaresistente-baumarten-finden).
- 1.12 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Ökologische Baubegleitung
Alle artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind durch eine fachkundige Person zu organisieren, zu begleiten und zu dokumentieren.
Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Die Maßnahmen werden bis zur Offenlage des Entwurfes erarbeitet und festgesetzt.
1.13 **Maßnahmen zum Ausgleich in Teilplan A**
§ 9 (1a) BauGB
Auf der gekennzeichneten Ausgleichsfläche AF 1 am Westrand des Teilplan A werden bis zur Offenlage des Entwurfes Maßnahmen erarbeitet und festgesetzt.
Die in der SO-Fläche des Teilplan A stehenden 2 gesonderten baulichen Einrichtungen für Fledermäuse, den Mauersegler, Haussperling und die Mehlschwalbe (Artenschutzhäuser) sind dauerhaft zu erhalten.
1.14 **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in Teilplan B**
§ 9 (1a) BauGB
Ausgleichsfläche AF 2
Auf der ca. 1,6 ha großen Waldfläche sind Biotopstrukturen gem. Ökotoke herzustellen.
Ausgleichsfläche AF 3
Auf der ca. 5,9 ha großen Wiesen und Brachflächen sind Biotopstrukturen gem. Ökotoke herzustellen.
1.15 **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in Teilplan C**
§ 9 (1a) BauGB
Ausgleichsfläche AF 4
Die ca. 0,4 ha große Fläche wird als Maßnahmenfläche für den Artenschutz (Zaunendeckung) dauerhaft gesichert und gepflegt.
Die gesonderte bauliche Einrichtung für Fledermäuse, den Mauersegler, Haussperling und die Mehlschwalbe (Artenschutzhäuser) in AF 4 sind dauerhaft zu erhalten.
2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauNVO
2.1 **Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind als transparente Zäune auszubilden und bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.
2.2 **Wasserrückhaltung**
Das anfallende Niederschlagswasser ist in eine Rückhalteeinrichtung zu leiten und vorrangig vor Ort wieder zu verwerten und zu versickern. Der Überlauf darf nur verzögert mit max. 30 l/s/ha dem Kanalsystem der Vorflut zugeleitet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), in der zuletzt gültigen Fassung	
3. Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleitungen und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnungsverordnung) vom 12.12.1998 (BGBl. I S. 59), in der zuletzt gültigen Fassung	
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. S. 186), 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. AUFSTELLUNGSBEZUGSSATZ Die Zweckverbandsentwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Fliegerhorst 0.5“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am	
2. FRÜHZEITIGE OFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit von bis einschließlich Die behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert worden.	
3. OFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG) Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit von bis einschließlich Die behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert worden.	
4. SATZUNGSBEZUGSSATZ Die Zweckverbandsentwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am den Bebauungsplan „1. Änderung Fliegerhorst 0.5“ in der Fassung von gemäß § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Zweckverbandsentwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am die baurechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „1. Änderung Fliegerhorst 0.5“ in der Fassung von gemäß § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.	
5. AUSFERTIGUNGSVERMERK Die durch die Zweckverbandsentwicklung Fliegerhorst Langendiebach in ihrer Sitzung am beschlossene Satzung Bebauungsplan „1. Änderung Fliegerhorst 0.5“ in der Fassung von wird durch den Vorstandsbeschluss der Zweckverbandsentwicklung Fliegerhorst Langendiebach in der Sitzung am beschlossen.	

Erlensee,	(Stellen Sie)	Vorsitzender
Der Bebauungsplan „1. Änderung Fliegerhorst 0.5“ wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.		
Erlensee,	(Stellen Sie)	Vorsitzender
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Zweckverbandsentwicklung Fliegerhorst Langendiebach durch die Planungsgruppe Bonewitz erarbeitet.		
Büdingen,	Frauke Bonewitz	

Ausfertigung

Bebauungsplan "1. Änderung Fliegerhorst 0.5" Zweckverband Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach

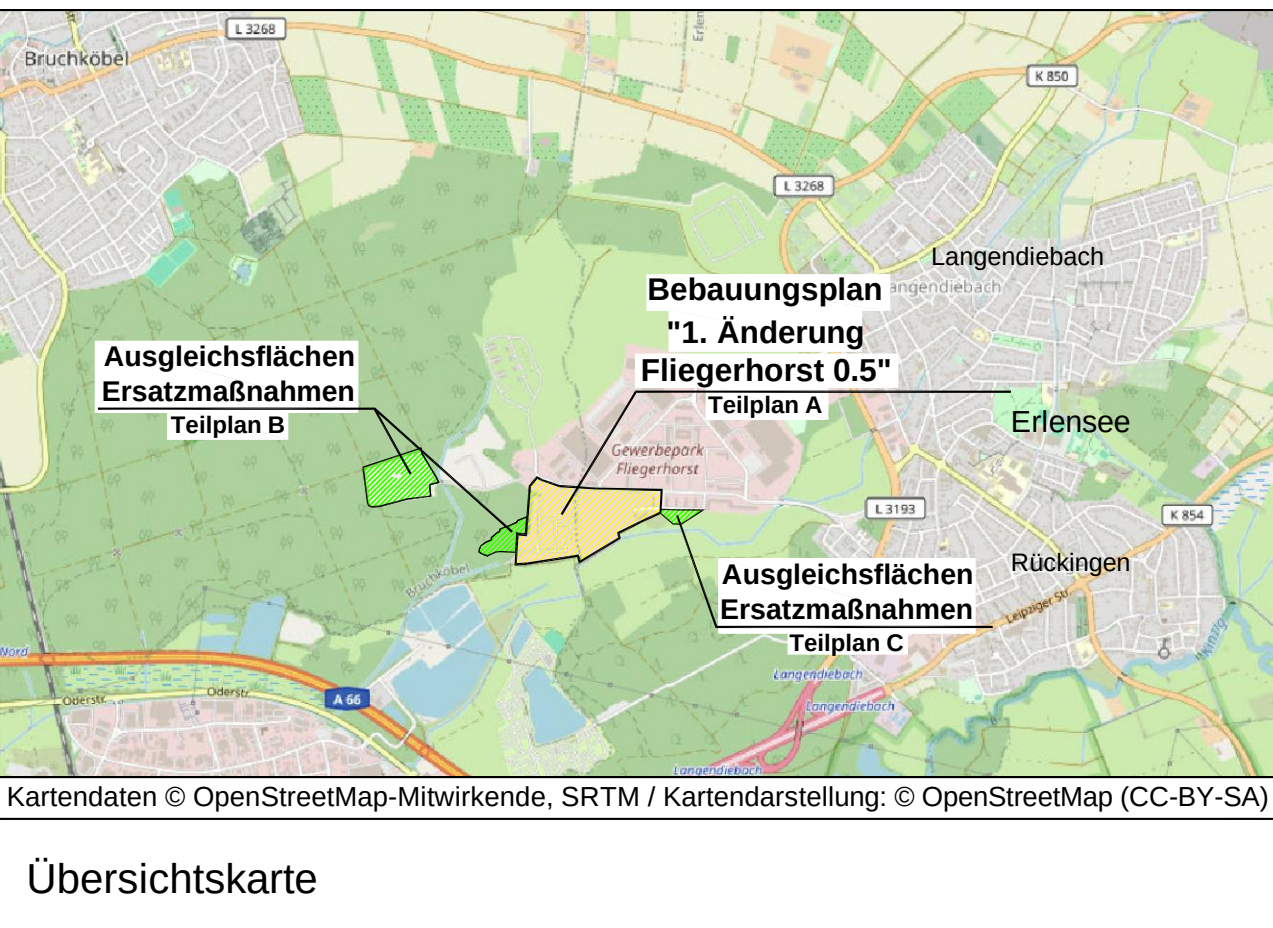
Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "1. Änderung Fliegerhorst 0.5" (Teilplan A) und den Ausgleichsflächen Teilplan B und C. Die Teilpläne B und C sind rechtskräftig Bestandteil des Bebauungsplanes.

Planungsgruppe Bonewitz

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

M 1:1000 / M 1:5000

Projekt Nr.	Vorstandsamt	Entwickelt	Bonewitz
25010 - 00	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Bearbeitet	Kompet
		Geprüft	Bonewitz
		Fertiggestellt	10.11.2025



- Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV
- Füllschema der Nutzungsschablone**
Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)
Teilfläche (TF 1-5) | Bauweise
Schallleistungspegel | Firsthöhe
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Sonstiges Sondergebiet "Nahrung und Verpackung" § 11 Abs. 2 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet "Logistik" § 11 Abs. 2 BauNVO
Gewerbegebiet § 8 BauNVO
maximale Firsthöhe = 20,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
 - Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Ausgleichsfläche AF 1
Offene Bauweise § 22 (4) BauNVO
Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO, Gebäudelänge bis max. 390m
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Straßenverkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche - öffentlich
Rad / Fußweg - öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Firsthöhe
- Hauptversorgungsleitungen**
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
unterirdisch, Gasleitung
unterirdisch, Abwasserkanal
- Flächen für die Wasserrückhaltung**
§ 9 (3) Nr. 16 BauGB
Abgrenzung der Fläche in der eine Regenwasserrückhaltung- und versickerung zulässig ist.
Regenwasserversickerung
- 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
Ausgleichsfläche AF 1
Maßnahmen siehe Ziffer 1.13, 1.14 und 1.15 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 20a BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen**
Umgrenzung von Flächen im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 (6) BauGB
Schutzzonen und Schutzgebiete
Landschaftsschutzgebiet Auenverbund - Kinzig
Überschwemmungslinie § 9 (6a)
Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach HWG
Bodendenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen - Römerstraße
Abgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB
unbewegliche Kulturdenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB
- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Alttablagerung (Flächendeckende Altlastenverdrachtsfläche)
Teilflächenzuordnung des flächenbezogenen Schallleistungspegels (vgl. 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Firsthöhe und Teilflächenzuordnung des Schallleistungspegels mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
vorhandene Grundstücksgrenzen
Gemarkungsgrenze
Flurstücksnummer
Bestandsgebäude
Maßlinie / Maßzahl

