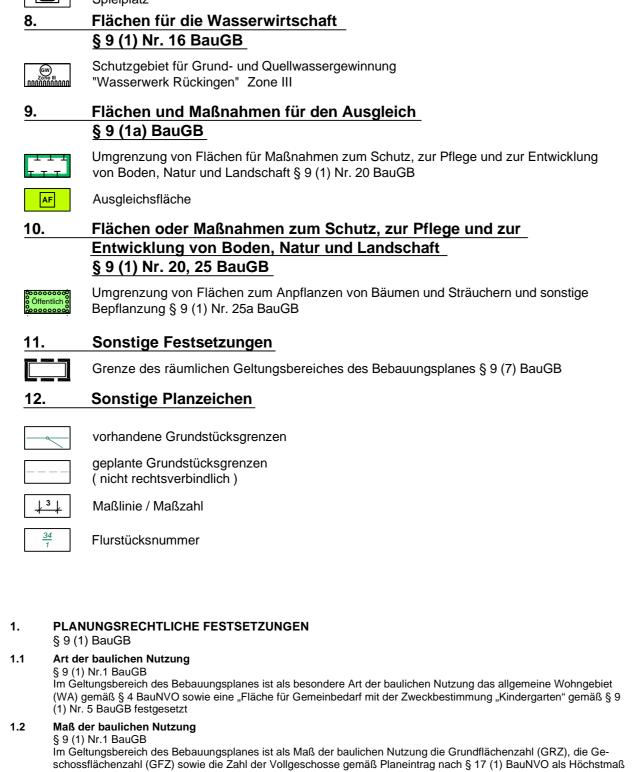




wird im Rahmen der Tiefbauplanung ggfl. neu festgelegt



Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED) zu-

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist in die Nutzungs-

dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, und die Doppelhaushälfte.

schablone eingeschrieben. In den mit WA/2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und in Doppelhaushälften

maximal 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf

Öffentliche Grünfläche

Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

bei Einzelhäusern

Größe der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt

bei Doppelhäusern pro Haushälfte = 250 m²

1.9 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen 1.10 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen (Bepflanzung siehe Artenliste). Dabei ist auf je 100m² Pflanzfläche mindestens 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Pflanze pro 2m²). Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.9 und 1.10 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B. Bäume: STU 14/16 cm Acer platanoides Cornus sanguinea Bergahorn Acer pseudoplatanus Corylus avellana Hainbuche Carpinus betulus Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Winterlinde Ligustrum vulgare Stieleiche Quercus robur Heckenkirsche Lonicera xylosteum Eberesche Sorbus aucuparia Hundsrose Rosa canina Eberesche Sorbus aucuparia Salix caprea Salweide Schwarzer Holunder Sambucus nigra Wolliger Schneeball Viburnum lantana Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm Birne Bosc`s Flaschenbirne Gelber Edelapfel Winterrambour Gute Graue Ditzels Rosenapfel Zwetsche Kaiser Wilhelm Hauszwetsche Schöner aus Boskoop <u>Kirsche</u> Telckners Schwarze Bismarkapfel Gewürzluike Königskirsche, Typ Querfurt Speierling Schneiders späte Knorpelkirsche 1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich 1.12.1 Prozessschutz im Auenwald (Ökokonto der Gemeinde Erlensee). Er erfolgt auf dem Flurstück 8/24 tlw., der Flur 26, in der Gemarkung Langendiebach. AFB: Abteilung 8 B 2.1 (67.00m²). Als Maßnahme ist vorgesehen, die alten Eichenbestände unter Prozessschutz AF C: Abteilung 11 A 1.01 (5.890m²). Als Maßnahme ist vorgesehen, die alten Eichen- Buchenbestände unter BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

men. Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße

Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante (siehe

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV- Leitun-

Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe

gen usw.) sind unterirdisch zu verlegen

1.8 Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Es sind bei Dachneigungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z.B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rottöne zulässig. Es sind Dachbegrünungen zulässig.

Gauben sind als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

ser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Hierbei ist das "Merkblatt für Wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen" der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten. Bei Straßenbau in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten. Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 %-idem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2.4 Farbgebung baulicher Anlagen Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild anzupassen. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Als Außenanstriche an den Wandflächen sind grelle oder glänzende Farben unzulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

Anlegen von Zisternen § 9 (4) BauGB in Verb. mit 81 HBO Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Pro 100 m² Dachfläche sind mindestens 3 m³ Speichervolumen vorzuhalten. Pro Zisterne sind zusätzlich mindestens 2 m³ Rückhaltevolumen vorzuhalten. Der Überlauf der Zisterne wird in den Abwasserwasser-

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 Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

Im Plangebiet kann mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Eine Geophysikalische Prospektion wird vor den Erschließungsarbeiten durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung 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 wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

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 (DIN 1988 etc.) auszuführen ind zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass der Hess. Ministeriums für Umwelt, Eng gie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen. Der kulturfähige Oberboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu

Die Dachflächen von Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte

Dachgestaltung Doppelhäuser Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

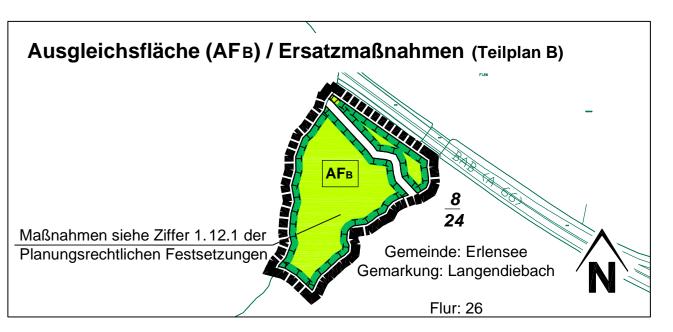
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollten an den überwiegend geschlossenen Außenwänden über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt wer-3.11 Lichtquellen

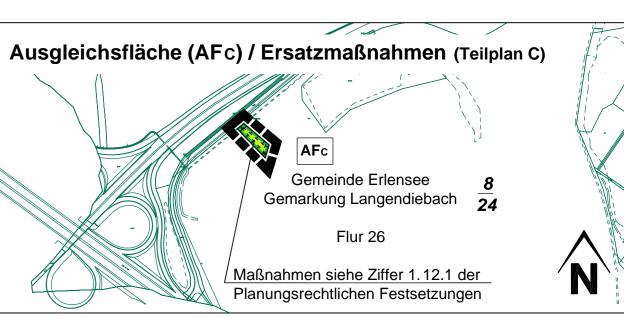
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht 3.12 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Wasserwerk Rückingen" der Kreiswerke Hanau GmbH. Auf die Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung vom 05.06.2003 (StAnz. S. 3051 ff) wird hingewiesen.

3.13 Stellplatzsatzung
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Erlensee wird hingewiesen.

3.14 Kampfmittelbelastung
Die im Teilplan B und C dargestellten Ausgleichsplanflächen befinden sich in einem (anhand der Auswertung der Kriegsbilder) Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich gerechnet werden. Vor Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine systematische Überprüfung durch ein Kampfmittelräumungsdienst nach dem neuersten Stand der Technik durchzuführen. Die Durchführungsbestimmungen und Dokumentation sind gem. der "Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung des Landes Hessen" zu entnehmen.





RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch

Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntma chung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. I Nr.3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBI. I Nr.39 vom 29.07.2011 S. 1509). Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, (GVBI. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. November 2010 (GVBI. I S.429).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 3

VERFAHRENSVERMERKE

des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

schaftskatasters überein.

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 22.09.2011 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Kreuzweg" (mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Nördlich des Langenselbolder Wegs" 1. BA) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.10.2011

Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 08.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 17.10.2011 bis einschließlich 17.11.2011. Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 13.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Am 14.02.20112 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee gebilligt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 18.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 27.02.2012 bis einschließlich 27.03.2012. Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 23.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 27.03.2012 aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am den Bebauungsplan " Am Kreuzweg" (mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Nördlich des Langenselbolder Wegs" 1. BA) gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Am Kreuzweg" (mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Nördlich des Langenselbolder Wegs" 1. BA) gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Erlensee, den .

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegen-

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Erlensee durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Bebauungsplan

"Am Kreuzweg" (mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Nördlich des Langenselbolder Wegs" 1. BA) Gemeinde Erlensee Ortsteil Langendiebach

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Am Kreuzweg" (mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Nördlich des Langenselbolder Wegs" 1. BA) (Teilplan A) und den Ausgleichsflächen / Ersatzmaßnahme (Teilplan B und C). Die Ausgleichsflächen / Ersatzmaßnahmen (Teilplan B und C) sind rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplans

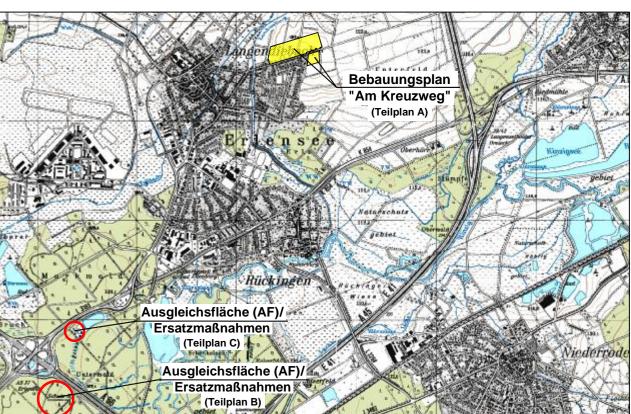
Planungsgruppe Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung Fax: 06184/934378 63505 Langenselbold Mobil: 0 172 / 67 55 802

planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de



. Ausfertigung

Kraus 11041 - 00 Satzung Fertiggestellt 19.04.2012



Ubersichtskarte