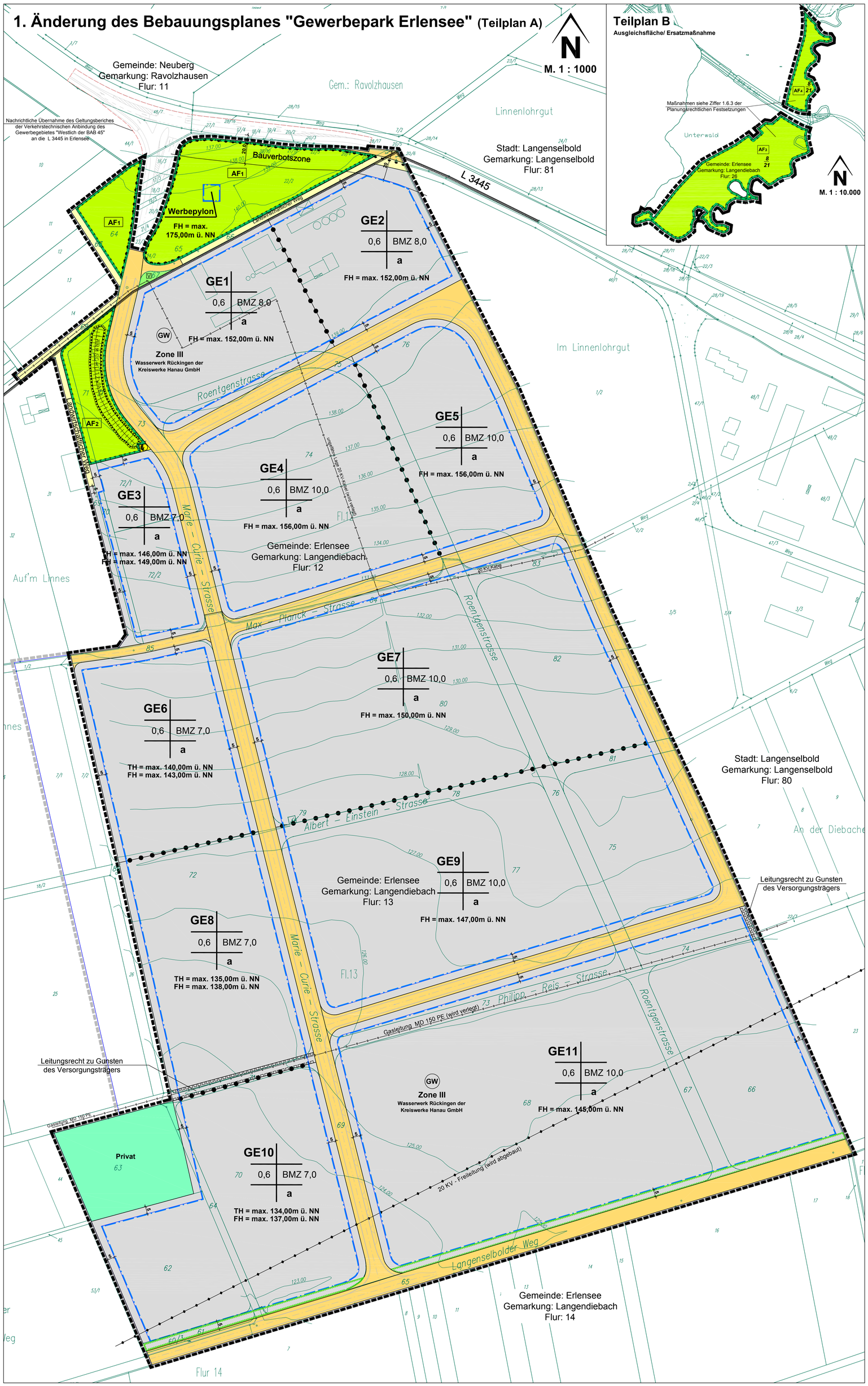
1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Erlensee" (Teilplan A)

N
M. 1 : 1000



Teilplan B

Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme

N
M. 1 : 10.000

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (GE1) mit Teilfläche Schallleistungspegel	
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
	Bauweise (a)

Traufhöhe
Firsthöhe

2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

z.B. GE1 — Gewerbegebiet § 8 BauNVO mit Teilflächenzuordnung des flächenbezogenen Schallleistungspegels

z.B. TH = 140,00 m — maximale Traufhöhe = 140,00 m als Höchtsmaß über Normal Null (NN)

z.B. FH = 143,00 m — maximale Firsthöhe = 143,00 m als Höchtsmaß über Normal Null (NN)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO

z.B. BMZ 8,0 — Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß §§ 17 und 21 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB

a — Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO, Außenwandlänge bis zu 120 m.

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB

Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

5. Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB

Privat — Private Grünfläche

6. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

V — Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien sind nur beispielhaft dargestellt

7. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)

8. Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr.13 BauGB

20 kV - f — oberirdisch, 20 kV- Freileitung

20 kV - k — unterirdisch, 20 kV- Kabel

MD 150 PE — unterirdisch, MD 150 PE Gasleitung

9. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Wasserschutzgebiet Zone III

10. Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Fläche für die Landwirtschaft/ Landwirschaftlicher Weg

11. 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

AF1 — Ausgleichsfläche AF_1, Maßnahmen siehe Ziffer 1.6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen

AF2 — Ausgleichsfläche AF_2, Maßnahmen siehe Ziffer 1.6.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen

AF3 — Ausgleichsfläche AF_3, Maßnahmen siehe Ziffer 1.6.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen

AF4 — Ausgleichsfläche AF_4, Maßnahmen siehe Ziffer 1.6.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen

12. 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. 25a BauGB

13. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Rechtsplanes

mit Leitungsrecht zu belastenede Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB zu Gunsten des Versorgungsträgers

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB

Anlagenbestimmung: Lärmschutzwall

14. Sonstige Planzeichen

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

82 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücksgrenzen

105,00 — Höhenlinien

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 das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:
Bauelemente, Baustoffe, Baumschulen, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Büromöbel, Campingartikel, Düngemittel, Fenster, Fliesen, Herde und Öfen, Holz, Holzmaterialien, KFZ und Zubehör, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorräder, Türen, Werkzeuge, und Zäune.

1.2 Gliederung der Gewerbegebiete nach dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel
§ 1 Abs. 4 BauNVO
Die Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden in der nachfolgenden Tabelle angegebenen ausbreitungswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw" in dB(A) pro m² festgesetzt, die von den Betrieben nicht überschritten werden dürfen.

Zulässige Geräuschemissionen tags / nachts durch Gewerbelärm,

Teilfläche Nr.	Lw" nachts in dB (a) m² *
Teilfläche GE1	45
Teilfläche GE2	55
Teilfläche GE3	43
Teilfläche GE4	47
Teilfläche GE5	55
Teilfläche GE6 – GE7	58
Teilfläche GE8 – GE9	62
Teilfläche GE10 – GE11	64

Der zulässige ausbreitungswirksame Gesamtschallleistungspegel Lw eines Betriebes mit der Flächengröße Si im Plangebiet in m² errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw" wie folgt:

$$Lw = Lw" + 10 \lg (Si / So)$$

wobei Si den überbaubaren Anteil der Betriebsfläche in m² und So die Bezugsfläche von 1 m² darstellt. Unter dem ausbreitungswirksamen Schallleistungspegel ist in diesem Sinne zu verstehen, dass bei der Ausbreitungsrechnungen nach DIN ISO 9613 Teil 2 nur die Entfernung, der Korrekturfaktor für Meteorologie Cn = 2 dB und die Bodendämpfung nach der Gleichung 10 der DIN-ISO 9613 Teil2, eine Emissionshöhe von 1m und eine Aufpunkthöhe von 5,6m über dem Boden berücksichtigt werden. Die Berechnungen werden ohne die Abschirmung durch Gebäude auf ebener Fläche bei einer Mittelfrequenz von 500 Hz durchgeführt. Unabhängig vom Berechnungsergebnis wird als kleinstes Kontingent ein Immissionsrichtwertanteil festgesetzt, welcher den Immissionsrichtwert um maximal 15 dB(A) unterschreitet (siehe Gutachten Nr. L 57477 1. Nachtrag des TÜV SÜD Industrie GmbH).

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise (a) sind gemäß § 22 Ab.4 BauNVO Gebäude mit einer Außenwandlänge bis zu 120 m zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Das Höchstmaß der Traufhöhen und/ oder Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Die Traufhöhe und Firsthöhe wird gemessen über Normal Null (NN), bezogen auf den Mittelwert von NN für das betroffene Grundstück. Dies gilt auch für Werbepylone.

1.5 Führung von Versorgungsanlagen und - leitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

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

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

AF 1 — Maßnahmenfläche 1 im Hauptplan

1.6.1 Erhaltung und Pflege von Feldgehölzen, Baumreihen und Obstbäumen.

AF 2 — Maßnahmenfläche 2 im Hauptplan

1.6.2 Anpflanzung, Erhaltung und Pflege einer extensiv genutzten Obstwiese. Pflanzung von Obstbaumhochstämmen im Raster von 10 x 10m. Es werden für die Bepflanzung ausschließlich hochstämmige Obstbäume alter Sorten verwendet. (vergl. Artenliste)

AF 3 — Maßnahmenfläche 3 und 4 im Teilplan B
AF 4

1.6.3 Prozessschutz im Auenwald (Ökokonto der Gemeinde Erlensee). Es wird auf dem Flurstück 8/21 der Flur 26, Gemarkung Langendiebach. AF 3: Abteilung 2 A1, 3 A1, 3 B 1.1, 3 B 1.2, 4 A 1, 4 A 2, 5 A 1, 5 B 1 mit 377.000 m² sowie AF 4: Abteilung 1. A.1, 1. A.2, 1 B 1.1 , 1 B 2.1 mit 81.200 m² große Teilfläche des Ökokontos herangezogen und als Teilplan B in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Maßnahme ist vorgesehen, die Flächen zum Teil unter Prozessschutz zu stellen und zum Teil als Pufferzone zur Kinzig auszuweisen.
Grundlage hierfür ist der Bescheid vom 27.01.2004 (vgl. LP).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer im Bereich der Grundstückszufahrten als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten oder als Lagerplätze zu nutzen.

2.2 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit bewegten oder wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig. Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelungen dürfen bei Leuchtreklamen nicht verwendet werden. Ein Werbepylon wird in der Maßnahmenfläche AF 1 , außerhalb der Bauverbotszone, zugelassen. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig.

2.4 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den Gewerbegebieten (GE) sind mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. In den Gewerbegebieten sind die privaten Grünflächen mit mindestens 80%igem Gehölzanteil gärtnerisch zu gestalten. (Bepflanzung siehe Artenliste).

2.5 Bepflanzung im Straßenraum

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A sind auf Pflanzstreifen- oder Inseln eine Bepflanzung mit mind. 60 Laubbäume möglichst gleichen Artenspektrums herzustellen und zu pflegen. (Bepflanzung siehe Artenliste).

2.6 Eingrünung nach Süden

In den Baufeldern am südlichen Rand ist eine 5m breite Gehölzpflanzung mit Arten der Ziffer 2.7 vorzunehmen. Je 1 m² ist ein Strauch und je 10 m² ein Baum zu pflanzen.
Pro Grundstück sind max. 2 Ein- /Ausfahrten zulässig, die räumlich getrennt, und einen Mindestabstand von 20 m untereinander haben müssen. Die Durchfahrtsbreite pro Zufahrt wird auf 12,00 m begrenzt.

2.7. Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 2.4,2.5 und 2.6 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 12/14 cm

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn*	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia corda
Stieleiche*	Quercus robur
Eberesche*	Sorbus aucuparia

Sträucher: H 80/100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus 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 Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel
Gelber Edelapfel
Winterrambour Gute Graue
Ditzels Rosenapfel
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop
Bismarkapfel
Gewürzluike

Birne
Bosc's Flaschenbirne

Zwetsche
Nancy Reneldode
Hauszwetsche

Kirsche
Telckners Schwarze
Königskirsche, Typ Querfurt
Schneiders späte Knorpelkirsche

Speierling

3. HINWEISE

3.1 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.

3.2 Im Plangebiet kann vor allem im nördlichem Drittel mit Bodendenkmalern gerechnet werden. Eine Voruntersuchung ist durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.3 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.

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

3.5 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Baemer), 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 werden.
Die Immissionsrichtwerte der „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (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.

3.6 First- und Dachneigung sollten so errichtet werden, dass eine optimale Nutzung der Solarenergie ermöglicht wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. S. 674, 686).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevorstand der Gemeinde Erlensee hat am 22.04.2008 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Erlensee". Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.05.2008.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 03.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 13.05.2008 bis einschließlich 13.06.2008.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 08.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 13.06.2008 aufgefordert worden.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS, ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 12.07.2008ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.07.2008 bis einschließlich 21.08.2008.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 17.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 21.08.2008 aufgefordert worden.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 11.09.2008 den Bebauungsplan „Gewerbepark Erlensee" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erlensee hat am 11.09.2008 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbepark Erlensee" gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Erlensee, den ....
Bürgermeister

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

Erlensee, den ....
Bürgermeister

KATASTERBESCHEINIGUNG
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 06.02.2008 überein.

....., den .....

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

Hanau, den 22.08.2008

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan „Gewerbepark Erlensee" (Teilplan A) und der Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme Teilplan B. Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

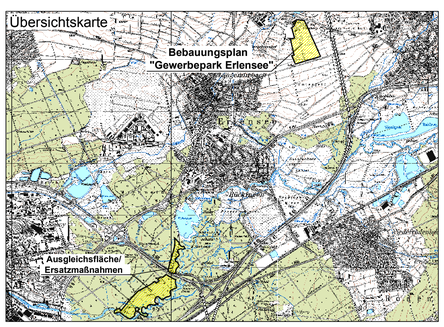
. Ausfertigung

1. Änderung des Bebauungsplanes
"Gewerbepark Erlensee"
Gemeinde Erlensee
Ortsteil Langendiebach

Gewerbepark Erlensee
einfach nahe liegend

PLANUNGSGRUPPE
THOMAS EGEL
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
SIEMENS TECHNOPARK / TGZ
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de
www.Planungsgruppe-EGEL.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand		
07042 - 00	Satzung	Entwickelt	Egel
		Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	25.08.2008

Übersichtskarte