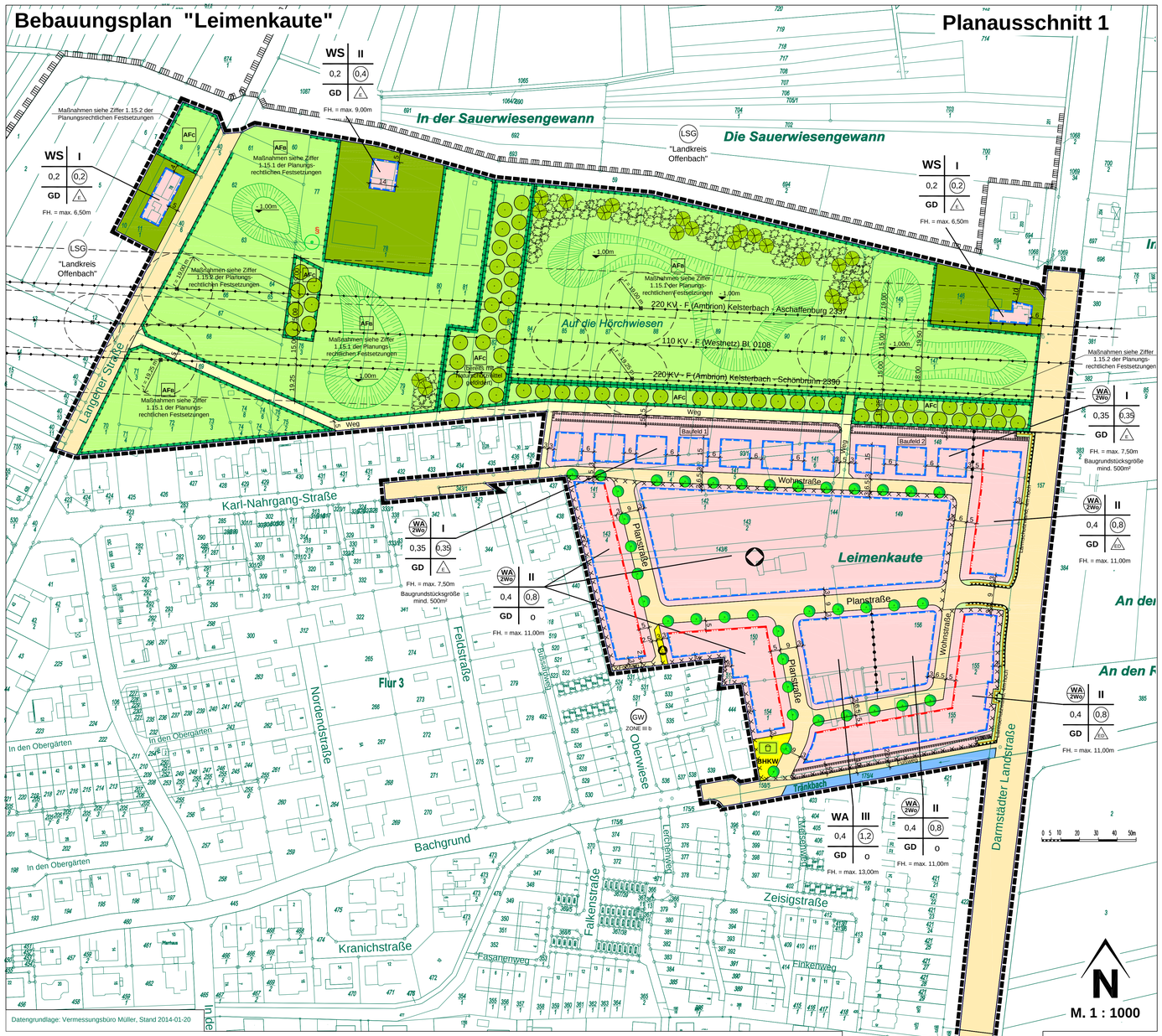
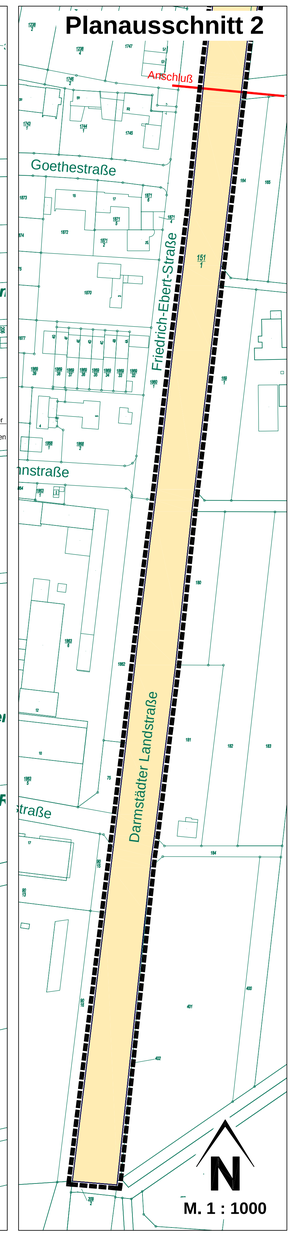
Bebauungsplan "Leimenkaute"



Planausschnitt 1



Planausschnitt 2

- Östliche Fassaden des 1. Obergeschosses LPB III
- Nördliche und südliche Fassaden und Dachbauteile des Dachgeschosses LPB III
- Östliche Fassaden und Dachbauteile des Dachgeschosses LPB IV
- Nördliche Fassaden des 1. Obergeschosses im Bereich des Grundstückes am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches LPB III
- Südliche Fassaden des 1. Obergeschosses im Bereich des Grundstückes am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches LPB III
- Den der Planstraße zugewandten Fassaden des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses LPB III.

Für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer), die ansonsten nur über Fenster im Bereich von Fassaden im Lärmpegelbereich III oder höher belüftet werden können, sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Die Anforderungen an die Schalldämmung ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen für die Schlafräume.

Für die übrigen schutzbedürftigen Räume werden diese Belüftungseinrichtungen ab dem Lärmpegelbereich III empfohlen.
Bei der Aufteilung und Ausrichtung der Gebäude sind Räume mit erhöhter Schutzwürdigkeit an der abgewandten Seite der größten Immissionsbelastung zu errichten.

1.10 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
– Altablagerungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
Maßnahmen:
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, Dez. Bodenschutz (Obere Bodenschutzbehörde) zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

1.11 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.

1.12 Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Entlang der Planstraßen sowie der Darmstädter Landstraße sind auf Pflanzstreifen- oder Inseln eine Bepflanzung mit mind. 20 Laubbäume mit möglichst gleichem Artenspektrum herzustellen und zu pflegen.
(Pflanzenarten siehe Artenliste).

1.13 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 und zu pflegen. Die für den Grundstückseigentümer zugänglichen Wände von Garagen und Nebengebäude sind zu mindestens 50% zu begrünen.

1.14 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.12, 1.13, 1.15, , 1.16 und 1.17 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z.B.:

Bäume: STU 14/16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
*Säulenhainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata`
Winterlinde	Tilia corda
Stieleiche	Quercus robur
*Säuleneiche	Quercus robur `Fastigiata`
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea

Sträucher: H 80/100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel	Birne
Gelber Edelapfel	Bosc`s Flaschenbirne
Winterrambour Gute Graue	
Ditzels Rosenapfel	Zwetsche
Schafsnase	Nancy Reneklode
Kaiser Wilhelm	Hauszwetsche
Schöner aus Boskoop	
Bismarkapfel	Kirsche
Gewürzluike	Telckners Schwarze
	Königskirsche, Typ Querfurt
Speierling	Schneiders späte Knorpelkirsche

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:

Sträuder:	Gräser:
Kleines Habichtskraut Hieracium pilosella	Gemeinschwingel Festuca rupicaprina
Scharfer Mauerpfeffer Sedum acre	Wimperperlgras Melica ciliata
Milder Mauerpfeffer Sedum sexangulare	Niedrige Segge Carex humilis
Purpurrote Fetthenne Sedum telephium	Frühlingssegge Carex caryophyllea
Frühlingsfingerkraut Potentilla neumanniana	
Felsennelke Petrorhagia saxifraga	
Echte Hauswurz Sempervivum tectorum	
Großblütige Braunelle Prunella grandiflora	

Bei Bepflanzungen im Bereich der Hochspannungsleitungen sind die Schutzstreifen und die Mastsandortschutzradien (15m) frei zu halten und die Endwuchshöhen zu beachten. Es sind Abstimmungen mit der RWE und der Fa. Amprion vorzunehmen. Im Schutzstreifen darf nur eine maximale Endwuchshöhe von 3m erreicht werden.

1.15 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB
Bei den Bepflanzungen auf den Ausgleichsflächen AFa und AFc sind die Abstandsflächen/ Freihaltezonen/Wuchshöhenbegrenzungen zu den Hochspannungsleitungen und den Nachbargrundstücken einzuhalten. Eine ökologische Baubegleitung (gem. LP) ist erforderlich.

AFa 1.15.1 Maßnahmen in der Ausgleichsfläche B
Umwandlung einer Garten- und Ackerfläche in eine extensiv genutzte Wiese mit Feldgehölzen und Obstbäumen sowie Anlage von temporär wasserführenden Mulden.

Gestaltung und Pflege des Feldgehölzes.
Es wird dabei ein abgestufter Gehölzsaum mit Baum-, Strauch- und Krautzonen aufgebaut. Es sind bei der Anpflanzung Gehölzarten der Ziffer 1.14 zu verwenden.

Gestaltung und Pflege der Wiese.
Die Fläche wird mit einer Landschaftsrasenmischung (Regio-Saatgutmischung) eingesät. Es ist regionales Saatgut zu verwenden. Es erfolgt eine 2malige Mahd / Jahr (ab 01.07.), das Mähgut wird abtransportiert. Düngung und Pestizideinsatz unterbleibt.

Erhaltung von Obstbäumen und Laubbäumen mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe.

Gestaltung von Mulden.
Gestaltung von ca. 1,5 m tiefen Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in der nördlichen Teilfläche des Wohngebietes. Es ist bei der Gestaltung der Mulde eine Abstimmung mit der Fa. Ambrion erforderlich.

AFc 1.15.2 Maßnahmen in der Ausgleichsfläche C
Umwandlung einer Garten- und Ackerfläche in eine Streuobstwiese.

Gestaltung und Pflege der Obstwiese.
Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen im Raster von 10 x 10m. Es werden für die Bepflanzung ausschließlich hochstämmige Obstbäume alter Sorten gemäß Ziffer 1.14 verwendet.
Die Fläche unter den Obstbäumen wird mit einer Landschaftsrasenmischung (Regio-Saatgutmischung) eingesät. Es erfolgt eine 2malige Mahd / Jahr (ab 01.07.), das Mähgut wird abtransportiert. Düngung und Pestizideinsatz unterbleibt. Die Wuchshöhe ist auf maximal 3m Höhe zu begrenzen. Die Obstbäume sind entsprechend regelmäßig zurück zu schneiden.

Erhaltung von Obstbäumen und Laubbäumen mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe.

1.16 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen (Bepflanzung siehe Artenliste 1.14). Dabei ist auf je 100m² Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 30 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

1.17 Erhaltung von Bäumen
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
Alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Stellt die Erhaltung im Rahmen der Baumaßnahmen eine unzumutbare Härte da, so ist eine Ersatzpflanzung gemäß Artenliste 1.14 an geeigneter Stelle durchzuführen.

1.18 Rodungen
Rodungen sind nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig.
Vor der Rodung von Bäumen mit Baum-/Spechthöhlen oder anderen Strukturen, die Höhlenbrüter oder Fledermäusen als Quartier dienen können (Spaltverbiterungen, Rindentaschen etc.), ist eine Kontrolle der potenziellen Quartierrequisiten (per Endoskop) auf ggf. anwesende Tiere durchzuführen. Werden Tiere angetroffen, sind sie in künstliche Quartierhöhlen im umzusiedeln. Eine ökologische Baubegleitung (gem. LP) ist erforderlich.

1.19 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
§ 9 (1) 14 BauGB
Der Oberflächenwasserabfluss der Flächen des allgemeinen Wohngebietes ist vor der Einleitung in den Vorfluter durch ausreichendes Rückhaltevolumen zu drosseln und nur verzögert abzuleiten.

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

2.1 Anlegen von Zisternen
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit 81 HBO
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln.
Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt 3,0 cbm pro WE, jedoch mind. 4,0 cbm pro Grundstück.
Das überschüssige Niederschlagswasser kann dem getrennten Kanalnetz zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zugeführt werden.

2.2 Dachgestaltung
Dachform/Dachneigung
In den festgesetzten Baugebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für
I geschossige Gebäude mindestens 35°; maximal 45°
bei II geschossige Gebäude mindestens 30°; maximal 40°
bei III geschossige Gebäude mindestens 10°; maximal 30°

Dacheindeckung/Dachfarbe
Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis Rotbraun und schwarz bis grau zulässig.

Dachaufbauten
Gauben sind als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Die Gaubenbreite wird gemessen am Gaubenfuß. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

2.3 Nebenanlagen und Vorgartengestaltung
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, mit Ausnahme des Baufeldes 1. = 2.

Pro Grundstück werden maximal 65% der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen. Bei Reihenhausgrundstücken beträgt der Anteil 80%.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

Auf den PKW - Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

2.4 Einfriedungen
Einfriedungen sind transparent wirkend auszubilden und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Regenwassernutzung
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 und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

3.2 Solarnutzung
Sonnenkollektoren sind erwünscht.
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.3 Flachdachgaragen
Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden (vgl. Ziffer 1.14).

3.4 Böden
Der kulturfähige Oberboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.

3.5 Denkmalschutz
Es wird ein archäologisches Kulturdenkmal im Planbereich vermutet, dessen genaue Lage unbekannt ist. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

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

3.7 Garagen
Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

3.8 Stellplatzsatzung
Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Egelsbach in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

3.9 Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird notwendig, 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.

3.10 Altablagerung
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, Dez. Bodenschutz (Obere Bodenschutzbehörde) zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeit zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend die Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Mit dem Antreffen von schadstoffbelasteten Auffüllungen muss gerechnet werden. Objektbezogene Untergrunderkundungen zur Festlegung der Verwertungs- und Entsorgungswege (überschüssiger Aushubmassen sowie zur Prüfung möglicher Nutzungskonflikte und Gefährdungen von Schutzgütern sind deshalb erforderlich. Bei analytischen oder organoleptischen Hinweisen auf Schadstoffbelastungen ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu prüfen, ob bodenschutz-, wasser- und abfallrechtlichen Belange betroffen sein könnten.

3.11 Wasserschutzgebietsverordnung
Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen in der Wasserschutzzone III b der Stadt Mörfelden-Walldorf (VO v. 03.08.1983)

3.12 Luftfahrzeuge
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Einzugsbereiches des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach und in der Nähe der Nordplatzrunde des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach liegt, welche die Luftfahrzeuge in einer Höhe von ca. 260m über Grund und in einer Entfernung von ca. 500m zzgl. flugbetrieblicher Toleranzen befliegen. Mit Beeinträchtigungen durch anund abfliegende Luftfahrzeuge muss gerechnet werden.

3.13 Betriebswasseranlagen
Betriebswasseranlagen (Zisternen oder Brunnen) sind der Bauaufsicht des Kreises Offenbach gem. § 13 (3) der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 formlos anzuzeigen.

3.14 Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannleitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Fa. Amprion und der RWE Deutschland AG baueunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und anschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Fa. Amprion und der RWE.

3.15 Fernwasserleitungen
Im westlichen Planbereich verlaufen ZWO-Fernwasserleitungen und Kabel. Bei Bauarbeiten ist dies zu beachten und die genaue Lage festzustellen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
2. Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Gesetzes vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat am 16.05.2007, 22.09.2011, 17.12.2014 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Leimenkaute" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.03.2012.
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Am 16.05.2014 wurde von der Gemeindevertretung der Egelsbach die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer wurden am 23.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 10.04.2012 bis einschließlich 11.05.2012.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 05.04.2012. zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 11.05.2012 aufgefordert worden.
3. Am 17.12.2014 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach 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 31.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 09.02.2015 bis einschließlich 10.03.2015 mit Ausnahme von Dienstag, den 17.02.2015 nachmittags. Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 27.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 02.03.2015 aufgefordert worden.
4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat am ..... den Bebauungsplan „Leimenkaute" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat am ..... die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Leimenkaute" gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Egelsbach, den ..... Bürgermeister

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

Egelsbach, den ..... Bürgermeister

KATASTERBESCHEINIGUNG
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

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

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

Langenselbold, den 12.10.2015

. Ausfertigung

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

Firsthöhe / Grundstücksgröße

2. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WS — Kleinsiedlungsgebiet § 2 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- z.B. WA 2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B. FH = max.11,00m — maximale Firsthöhe = 11,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche

4. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- o — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- E — nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Baulinie § 23 (4) BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Überbaubare Grundstücksflächen WS
- nicht überbaubare Grundstücksflächen WS
- Überbaubare Grundstücksflächen WA
- nicht überbaubare Grundstücksflächen WA

6. Straßenverkehrsflächen, öffentlich
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Weg
- Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB

7. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Containersammelstelle als Standorthinweis
- BHKW — Zweckbestimmung: Blockheizkraftwerk als Standorthinweis

8. Hauptversorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
- 110 KV-F — oberirdisch, 110 KV- Freileitung mit Schutzstreifen
- 220 KV-F — oberirdisch, 220 KV- Freileitung mit Schutzstreifen
- oberirdisch, Schutzbereich der Mastenstandorte der 110 KV und 220 kV- Freileitungen

9. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- z.B. AFa — Zweckbestimmung: Ausgleichsmaßnahmen
- Private Grünfläche

10. Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Graben (Trankbach) mit Fließrichtung
- GW ZONE III b — Schutzgebiet für Grund-/ Quellwassergewinnung

11. 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

12. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
§ 9 (6) BauGB
- Umgrenzung von Flächen im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 (6) BauGB
- LSG — Schutzgebiet und Schutzobjekt: Landschaftsschutzgebiet "Landkreis Offenbach"

13. 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
- z.B. AFa — Ausgleichsfläche AF_a, Maßnahmen siehe Ziffer 1.15.1/1.15.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- Anpflanzung von Obstbäumen gem. Ziffer 1.14
- Anpflanzung von Straßenbäumen gem. Ziffer 1.14
  Die Anzahl und die Standorte der Bäume dienen zur Orientierung und können in der Ausführungsplanung verschoben werden
- Anpflanzung von Gehölzen gem. Ziffer 1.14
- Temporär wasserführende Mulden

14. Sonstige Festsetzungen
- Abgrenzung des Bebauungsplans "Leimenkaute" § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO
- GD — Geneigte Dachfläche zulässig
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Anlagenbestimmung: Lärmschutzwand, hochschallschutzabsorbierend
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Altablagerung

15. Sonstige Planzeichen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 149 — Flurstücksnummer
- 3 — Maßlinie / Maßzahl
- 100m — Angabe der Tiefe der Mulden

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als besondere Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

1.1.1 Kleinsiedlungsgebiete (WS)
Im Kleinsiedlungsgebiet sind gemäß § 2 (2) BauNVO nur die Regelnutzungen zulässig nach Ziffer:
- Nr. 1: Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe

1.1.2 Wohngebiete (WA)
In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 (2) BauNVO nur die Regelnutzungen zulässig nach Ziffer:
- Nr. 1: Wohngebäude
- Nr. 2: die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

zulässig.

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) gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Im Rahmen der nachfolgenden Grundstücksanordnung ist zu beachten, dass die raumordnerische Vorgabe von 35-50 Wohneinheiten pro Hektar im allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen mit maximal. 5 Hauseinheiten und Mehrfamilienwohnhäuser (o) zulässig

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben. In den mit WA/2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten maximal 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grundflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen die Hauseinheit.

1.5 Anzahl der Geschosse
Entsprechend den Zielvorgaben der Gemeinde soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Wohngebiet mit ein-bis dreigeschossiger Bebauung entstehen.

1.6 Größe der Wohnbaugrundstücke
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB
Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Baufeld 1 und Baufeld 2 beträgt
bei Einzelhäusern = 500qm,

1.7 Geländeoberkante/- oberfläche
Festgelegte Geländeoberkante/- oberfläche ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.
Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.

1.8 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Höhen der baulichen Anlagen (Firsthöhe) wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante/- oberfläche (siehe 1.7 Geländeoberkante/- oberfläche).
Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1.00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen. Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.9 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Lärmschutz
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
Maßnahmen:
Entlang der Darmstädter Landstraße ist zum Schutz von Lärm eine 4 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden auf den östlichen Grundstücken entlang Darmstädter Landstraße müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für die folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) erfüllen:

Bebauungsplan Nr.42

"Leimenkaute"

(mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 -2. Änderung "Im Brühl" und des