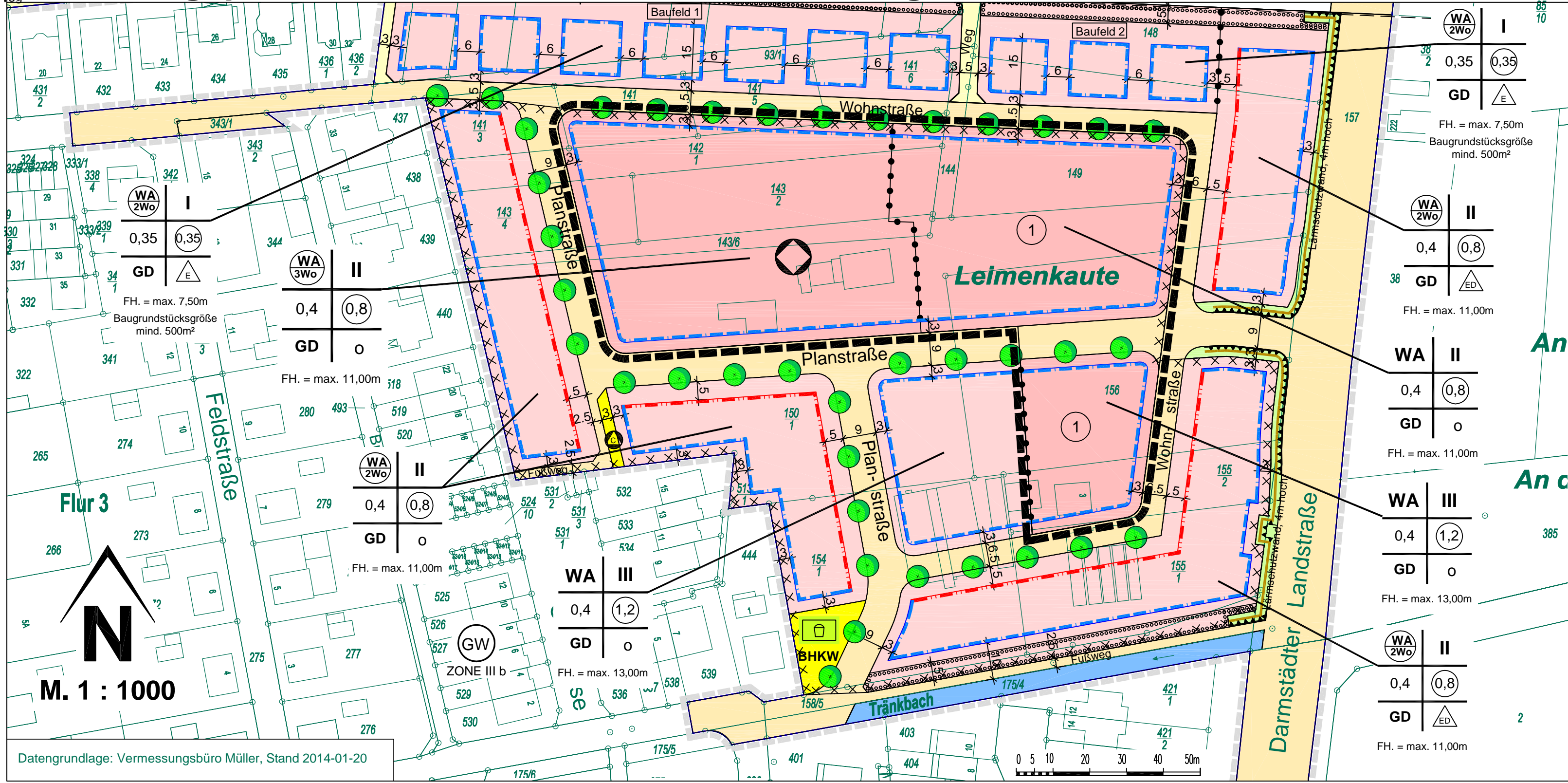


Bebauungsplan Nr. 42a "Leimenkaute - 1. Änderung"



Datengrundlage: Vermessungsbüro Müller, Stand 2014-01-20

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

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 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

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
 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
 nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
 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 WA
 nicht überbaubare Grundstücksflächen WA

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

Straßenverkehrsfläche
 Straßbegrenzungslinie
 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
 Containerstellfläche als Standorthinweis
 Blockheizkraftwerk als Standorthinweis

8. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

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

Graben (Tränkbach) mit Fließrichtung
 Schutzgebiet für Grund- / Quellwasserergewinnung

10. 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

11. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Anpflanzung von Straßenbäumen gem. Ziffer 1.15
 Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen mit maximal 5 Haus-einheiten und Mehrfamilienwohnhäuser (o) zulässig

12. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung des Rechtsplans "Leimenkaute" § 9 (7) BauGB
 Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 42a "Leimenkaute - 1. Änderung" § 9 (7) BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugelbietes 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
 Lärmschutzwand, hochschallschutzabsorbierend
 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Altablagern und hoher Grundwasserstand)
 Altablagern

13. Sonstige Planzeichen

vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummer
 Maßlinie / Maßzahl

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 das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO festgesetzt.
 In den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (2) BauNVO sind nur die Regelungen 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
 Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebieten im allgemeinen Wohngebiet ist differenziert in die Nutzungsschablone eingetragen. In den mit WA/2/0 festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften und Hausgruppenhöchstens maximal 2 Wohnungen zulässig, in den mit WA / 3/0 sind max. 3 Wo zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen die Hauseinheit.

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 Haus-einheiten und Mehrfamilienwohnhäuser (o) zulässig

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebieten im allgemeinen Wohngebiet ist differenziert in die Nutzungsschablone eingetragen. In den mit WA/2/0 festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften und Hausgruppenhöchstens maximal 2 Wohnungen zulässig, in den mit WA / 3/0 sind max. 3 Wo zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen die Hauseinheit.

1.5 Flächen für Wohngebäude die mit Mittel aus dem sozialen Wohnungsbau gefördert werden § 9 (1) Nr. 7 BauGB
 Auf den mit ① gekennzeichneten Flächen sind nur Gebäude zulässig, in denen mindestens 30% der Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden.

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

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

1.8 Geländeoberkante/- oberfläche
 Festgelegte Geländeoberkante/- oberfläche ist die Oberkante Straße (Gradientenlinie), 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.

1.9 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 1.8 Geländeoberkante/- oberfläche). Der Fertigfußboden Erdgeschosses darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmeweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen. Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.10 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 vor 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 6 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - für die folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) erfüllen:

- 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 nördlichen Rand des Geltungsbereiches LPB III
- Südliche Fassaden des 1. Obergeschosses im Bereich des Grundstückes am südlichen 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 schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmfilter). 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.

1.11 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Altablagern § 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 ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. Bodenschutz (Obere Bodenschutzbehörde) zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

1.12 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.

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

1.14 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 Laubbau, 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.

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

Bäume: STU 14/16 cm	Sträucher: H 80/100 cm		
Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartiegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hasselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Pflafrüchtlchen	Euonymus europaeus
'Säulenhainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia corda	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
'Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'	Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubeneiche	Quercus petraea	Volliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm
 Geeignete Obstsorten: Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel	Gelber Edelapfel	Birne	Bosc's Flaschenbirne
	Winterambour Gute Graue		
	Ditzels Rosenapfel	Zwetsche	Nancy Reneklode
	Schafsnase	Hauszwetsche	Hauszwetsche
	Kaiser Wilhelm		
	Schöner aus Boskoop	Kirsche	Telckners Schwarze
	Gewürzkaie	Königskirsche, Typ Quarfurt	Schneiders späte Knorpelkirsche

Spezialring
 Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:
 Säuern:
 Kleines Habichtskraut Hieracium pilosella
 Scharfer Mauerpfeffer Sedum acre
 Milder Mauerpfeffer Sedum saxangulare
 Purpurrote Fetthenne Sedum telephium
 Frühlingsfingerkraut Potentilla neumanniana
 Felsenneke Petrorhagia saxifraga
 Echte Hauswurz Sempervivum tectorum
 Großblütige Braunelle Prunella grandiflora

1.16 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 1.15 an geeigneter Stelle durchzuführen.

1.17 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 (Spaltverstellungen, Rindenschnitten etc.), ist eine Kontrolle der potenziellen Quartierrequisiten (per Endoskop) auf ggf. angewiesene Tiere durchzuführen. Werden Tiere angetroffen, sind sie in künstliche Quartierhöhlen in umzusiedeln. Eine ökologische Baubegleitung (gem. LP) ist erforderlich.

1.18 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 § 61 HBO

2.1 Anlegen von Zisternen § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 61 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
 1-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.

2.3 Nebenanlagen und Vorgartengestaltung
 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, mit Ausnahme des Baulandes 1 + 2.
 Pro Grundstück werden maximal 65% der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt zugelassen. Bei Reihenhausergrundstücken 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 standortgerecht, hochstämmiger Laubbau 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 Regenwasserumsetzung
 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 7-70e 02.37.11 (St. Anz. 10/1999 S. 709) enthalten.
3.2 Solarumsetzung
 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterneigungswinkel optimal ca. 30° betragen. Die Hauptfächrichtung 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 1.15).
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 archaisches 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 Archaische Denkmale oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren.

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 ist mit einem erhöhten Grundwasserspiegel (0,3 m) zu rechnen. 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 Wasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterrandschichten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

3.10 Altablagern
 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, 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 Anfrufen von schadstoffbelasteten Auffüllungen muss gerechnet werden. Objektbezogene Untergrunduntersuchungen 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 Wasserschutzgebietverordnungen
 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 Nordplatzzone 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 an- und abliegende 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 Fernwasserleitungen
 Im westlichen Planbereich verlaufen ZWO-Fernwasserleitungen und Kabel. Bei Bauarbeiten ist dies zu beachten und die genaue Lage festzustellen.

3.15 Grundwasserbewirtschaftungsplan
 Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hess. Ried“ (St. Anz. v. 09.04.1999, 21/99, S. 1659).

RECHTSGRUNDLAGEN	
1.	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.
2.	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
3.	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 16.12.1960 (BGBl. 1961 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4.	Hessische Bauordnung (HBO) vom 13.01.2011 (GVBl. I S. 46, 150), in der zuletzt gültigen Fassung.
5.	Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2006 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.
6.	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 in der zuletzt gültigen Fassung).
VERFAHRENSVERMERKE	
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach hat am 08.03.2016 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 a „Leimenkaute - 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.05.2016.
2.	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG) Am 08.03.2016 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von dem Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 13.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 19.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 23.06.2016 aufgefordert worden.
3.	SATZUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat am den Bebauungsplan Nr. 42 a „Leimenkaute - 1. Änderung“ in der Fassung vom 05.07.2016 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat am die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 42 a „Leimenkaute - 1. Änderung“ in der Fassung vom 05.07.2016 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
4.	AUSFERTIGUNGSVERMERK Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach in ihrer Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplans Nr. 42 a „Leimenkaute - 1. Änderung“ in der Fassung vom 05.07.2016 wurde durch den Bürgermeister am handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.
Egelsbach, den (Jürgen Stieling) Bürgermeister	
Der Bebauungsplan Nr. 42 a „Leimenkaute - 1. Änderung“ wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Egelsbach, den (Jürgen Stieling) Bürgermeister	
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Egelsbach durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langenselbold, den 05.07.2016	

Bebauungsplan Nr. 42a
"Leimenkaute - 1. Änderung"
 (Im Verfahren nach § 13a BauGB)
 Gemeinde Egelsbach

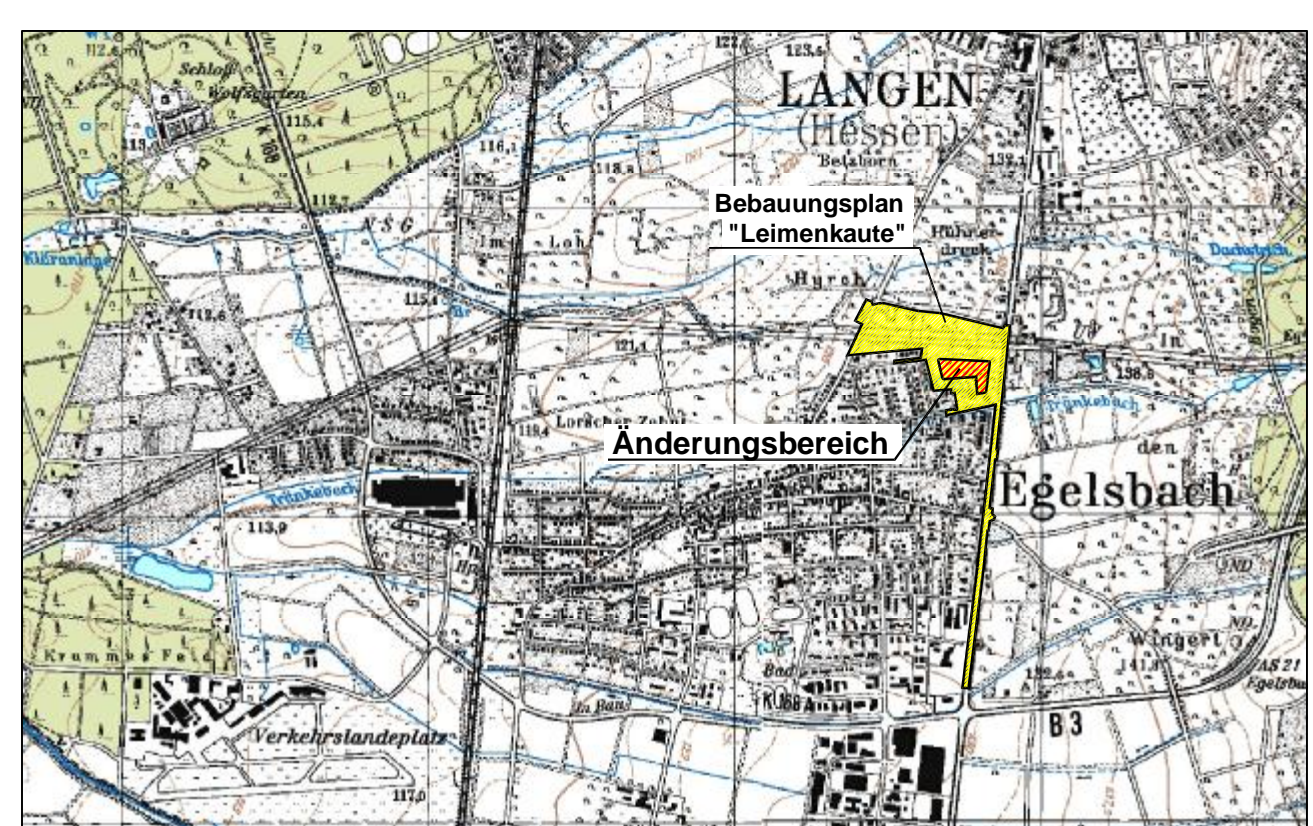
THOMASEGEL
 Planungsgruppe
 Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

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

Tel.: 061 84 / 93 43 77
 Fax: 061 84 / 93 43 78
 Mobil: 0172 / 67 55 802

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrenstand	Entwickelt	Egel
15057 - 00	Satzung	Bearbeitet	Eigentümer
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	22.08.2016



Übersichtskarte