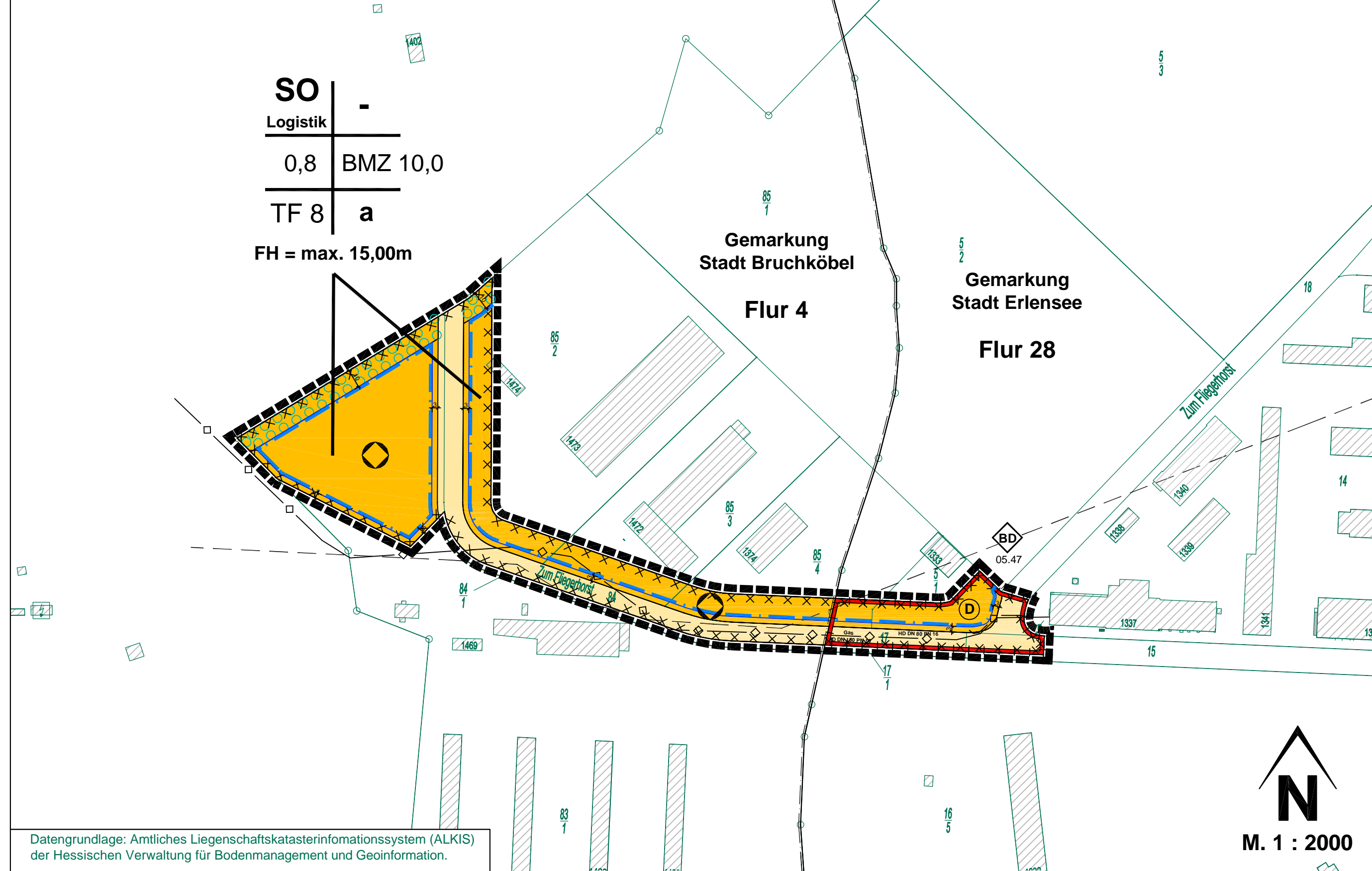


Bebauungsplan "1. Änderung Fliegerhorst 0.1, 1. BA" in Teilbereichen



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

- 1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Grünflächen - und Gehölzanteil auf den Grundstücken
Im Sondergebiet „Logistik“ (SO-Logistik) sind mindestens 10% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Am Nordoststrand des SO-Logistik ist auf den jeweiligen Grundstücken ein mind. 10 m breiter Gehölzstreifen zu bepflanzen, der eine max. Höhe von 4,00 m erreichen darf (Pflanzenarten siehe Artenliste).
- 1.11 Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.10 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze aus autochthonem Material zu verwenden, z.B.:

Bäume: STU 12/14 cm	Sträucher: H 80/100 cm		
Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
*Spitzahorn	Acer platanoides	Haselnuß	Corylus avellana
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Pflafröhchen	Euonymus europaeus
Hainbuche	Carpinus betulus	Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia cordata	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
*Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
*Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:
Stauden:
 Kleines Habichtskraut Hieracium pilosella
 Scharfer Mauerpfeffer Sedum acre
 Milder Mauerpfeffer Sedum saxangulare
 Purpurrotte Fetthenne Sedum telephium
 Frühlingsfingerkraut Potentilla neumanniana
 Felsenneke Petrorhagia saxifraga
 Echte Hauswurz Sempervivum tectorum
 Großblütige Braunelle Prunella grandiflora
Gräser:
 Wimperpergria
 Niedrige Segge
 Frühlingssegge
Melica ciliata
Carex humilis
Carex caryophylla

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:
Selbstklimmer
 Wilder Wein
 Efeu
mit Kletterhilfe
 Geißblatt
 Gemeine Waldrebe
 Knöterich
Lonicera periclymenum
Clematis vitalba
Hulus lupulus
- 1.12 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Alle artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu organisieren und der Erfolg ist mindestens 6 Jahre zu dokumentieren (Monitoring).

Allgemeine Bauarbeiten
Der Beginn der Bauarbeiten muss rechtzeitig vor der Brutzeit bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen, sodass bei deren Ankunft im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsarbeiten beendet sind.
Zu den Offenlandbereichen im Norden und Osten ist vor Baubeginn ein dauerhafter Zaun oder ein Bauzaun während der Bauphase zu errichten.

Rodungen
Gehölzbestände sind zu erhalten. Ist eine Erhaltung nicht möglich, sind Rodungen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

- Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV
- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Teilfläche	Bauweise
Schallleistungspegel	Firsthöhe
 - Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Stoniges Sondergebiet „Logistik“ § 11 Abs.2 BauNVO
maximale Firsthöhe = 15,00 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß §§ 17 und 21 BauNVO
 - Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
 - Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

unterirdisch, Gasleitung DN 150 PN 16
 - 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 sonstiger Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Regelung für den Denkmalschutz § 9 (6) BauGB**

Römerstraße
Abgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB
 - Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Alttablagerung (Flächendeckende Altlastenverdachtsfläche)
Teilfläche 8, Schallleistungspegel
 - Sonstige Planzeichen**

vorhandene Grundstücksgrenzen	Flurstücksnummer
Gemarkungsgrenze	Maßlinie / Maßzahl
Gebäude des Fliegerhorstes	

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung festgesetzt: ein „Stoniges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Logistik“ (SO Logistik) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 19 (4) BauNVO)**
Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ- überbaubare Fläche) von 0,8 als Höchstmaß zulässig. Im SO-Logistik ist eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 als Höchstmaß zulässig.
 - 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Es ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.4 Gliederung der SO-Logistik Fläche nach dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**
Zum Schutz der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete sind die SO Logistikflächen im Geltungsbereich des B-Plans „1. Änderung Fliegerhorst 0.1, 1. BA“ nach § 1 Abs. 4 der BauNVO nach dem maximal zulässigen Schallemissionspegel nachts 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 Planungsgebietes dürfen folgende immissionswirksamen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegel LW* nicht überschreiten:
Zulässige Emissionskontingente LW*:

Teilfläche Nr.	LEK tags in dB(A)/m²	LEK nachts in dB(A)/m²
Teilfläche TF8	71	54

Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgten 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 Prognoseunsicherheit der Schallimmissionsprognose zu berücksichtigen.
- 1.5 Geländeoberkante**
Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Erschließungsstraße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.
- 1.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO)**
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante (siehe Geländeoberkante). Das Höchstmaß der Firsthöhe beträgt 15,00 m.
- 1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Alle Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikation, Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen etc.) sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.8 Altlastenverdachtsfläche**
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 Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 1.9 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhalteanlagen zurückzuführen. Es darf nur verzögert dem Vorfluter zugeleitet werden. Es ist nur das Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von unbelasteten Park- und Zufahrtsflächen zur Versickerung zu bringen, es darf sich nicht nachteilig auf das Grundwasser und auf die im Boden vorliegenden Schadstoffe/ Altlasten auswirken.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Gewerbestandteilen ist wassersicherlich erlaubnispflichtig. Der Bebauungsplan schafft kein wasserrechtliches Benutzungsrecht. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Regel erst bei einem Grundwasserstand von mehr als 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem höchstmöglichen Grundwasserstand erlaubnispflichtig. Der Grundwasserstand ist entsprechend zu prüfen, bei zu geringem Abstand ist keine Versickerung zulässig.

- 3. HINWEISE**
 - 3.1 Denkmalschutz**
Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 (2) Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Bei den geplanten Bodeneingriffen (Oberbodenabtrag) ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gem. 3.18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher zu tragen sind. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler (www.b.f.k.w.de/Archäologie) und der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden.
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Das Plangebiet liegt innerhalb der Gesamtanlage „Fliegerhorst Langendiebach“ nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz und umfasst Teile der Sachgesamtheit „Bauliche Anlagen des Fliegerhorstes Langendiebach“ nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Vor baulichen Eingriffen und Umgestaltungen am und in der Umgebung der Kulturdenkmäler sowie in der Gesamtanlage ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich unter vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (§16 und 18 HDSchG“).

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für baugenehmigungsfreie Maßnahmen am und in der Umgebung der Kulturdenkmäler sowie innerhalb der Gesamtanlage, die Abstimmung mit den Denkmalbehörden und die Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Kulturdenkmälern.
 - 3.2 Bodenverwendung**
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.
 - 3.3 Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Bäumen), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtrosetten und Werbepylonen 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, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ des Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 bzw. die zum Zeitpunkt der Errichtung und Betriebnahme von Lichtanlagen geltenden LAI-Hinweise sind bindend zu beachten, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen auszuschließen.
Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Gebiet des Bebauungsplanes nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind. Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
 - 3.4 Solarnutzung**
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind erwünscht. First- und Dachneigung sollten so errichtet werden, dass eine optimale Nutzung der Solarenergie ermöglicht wird.
 - 3.5 Bodenuntersuchung**
Baugrund, öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen 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 wasserdrichten Kellerfertigschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionsfähigkeit der baulichen Anlage zu.
Es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht für Grundwasserhaltungen (bauzeitliche Trockenhaltung von Baugruben).
 - 3.6 Kampfmittel**
Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes einzuholen und Untersuchungen vorzunehmen.
 - 3.7 Gebäudebegrünungen**
Es wird empfohlen, Dach- und Wandbegrünungen vorzunehmen, vgl. Artenliste.
 - 3.8 Brauchwassernutzung**
Das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser genutzt werden. 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 Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 HJ-7/96 02.37.11 (St.Anz. 10/1999 S.709) enthalten. Details können mit dem Kreisarschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gesundheitsamt, Sachgebiet Hygiene abgestimmt werden.

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 (Baunutzungsverordnung - 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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4.	Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), in der zuletzt gültigen Fassung.
5.	Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.
VERFAHRENSVERMERKE	
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am 18.02.2016 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Fliegerhorst 0.1, 1. BA“ in Teilbereichen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.04.2016.
2.	AUSLEGUNG Am 18.02.2016 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach 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 23.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 09.05.2016 bis einschließlich 09.06.2016. Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 04.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 09.06.2016 aufgefordert worden.
3.	SATZUNGSBESCHLUSS Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am 06.07.2016 den Bebauungsplan „1. Änderung Fliegerhorst 0.1, 1. BA“ in der Fassung vom 16.06.2016 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am 06.07.2016 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „1. Änderung Fliegerhorst 0.1, 1. BA“ in der Fassung vom 16.06.2016 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
4.	AUSFERTIGUNGSVERMERK Die durch die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach in Ihrer Sitzung am 06.07.2016 beschlossene Satzung Bebauungsplan „1. Änderung Fliegerhorst 0.1, 1. BA“ in der Fassung vom 16.06.2016 wird durch den Vorsitzenden handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.
Erlensee, den 06.07.2016	(Stefan Erb) Vorsitzender
Der Bebauungsplan „1. Änderung Fliegerhorst 0.1, 1. BA“ wurde ortsüblich am 30.07.2016 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Erlensee, den 01.08.2016	(Stefan Erb) Vorsitzender
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag des Zweckverbandes Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langenselbold, den 16.06.2016	

Ausfertigung Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main

Bebauungsplan "1. Änderung Fliegerhorst 0.1, 1. BA"

in Teilbereichen
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Zweckverband
Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach

THOMASEGEL
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold

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

TE

M. 1:2000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
15055 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	16.06.2016

Bebauungsplan
"1. Änderung Fliegerhorst 0.1, 1. BA"

Übersichtskarte