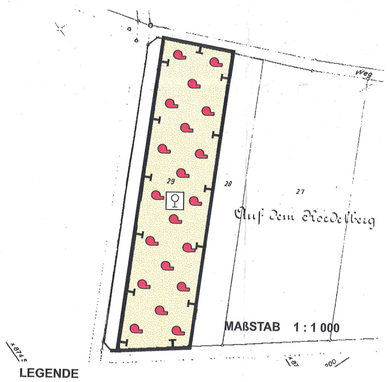
**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

| | | 1 | | 2 | | 3 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ART DER BAUL. NUTZUNG | ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE | GE | II | GE | | GE | IV |
| GRUNDFLÄCHEN-ZAHL | GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL | 0,8 | (2,2) | 0,8 | (2,2) | 0,8 | (2,2) |
| BAUWEISE | DACHFORM | a | | a | | a | |

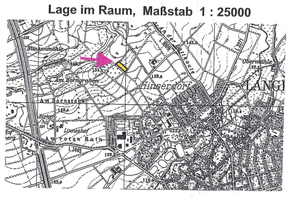
## Ausgleichsfläche: Langenselbold, Flur 88 / Parzelle 29



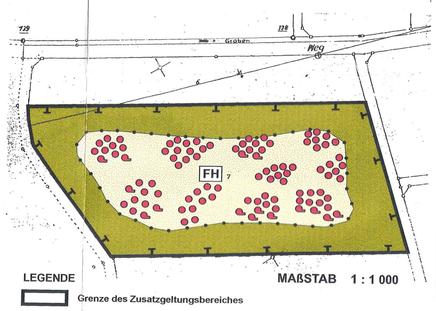

**LEGENDE**

- Grenze des Zusatzgeltungsbereiches
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklung von Streuobstwiese aus derzeitigem Acker
- Vorgesehene Standorte hochstämmiger Obstbäume (20 Stück auf 4350qm = ca. 200qm pro Baum

**Lage im Raum, Maßstab 1 : 25000**



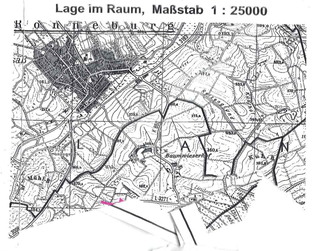
## Ausgleichsfläche: Langenselbold, Flur 12 / Parzelle 7



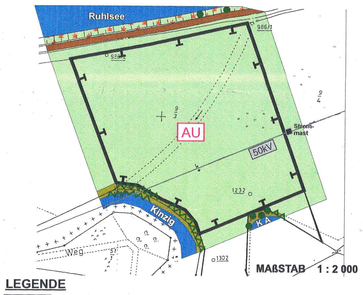

**LEGENDE**

- Grenze des Zusatzgeltungsbereiches
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklung von Staudenflur aus derzeitigem Acker (Mahd 1x alle 2 Jahre im Oktober)
- FH Entwicklung eines Feldgehölzes aus autochthonen Baum- und Straucharten, der natürlichen Sukzession überlassen
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Pflanzung von 10 Laubgehölzgruppen (Gebüsche stellen sich von selbst ein)
- In die Gehölzgruppen einzeln eingepflanzte hochstämmige Apfelbäume

**Lage im Raum, Maßstab 1 : 25000**



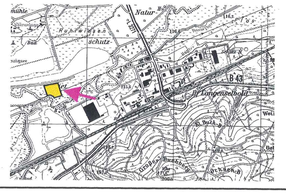
## Ausgleichsfläche: Langenselbold, Flur 56 / Parzelle 9/3 tw.




**LEGENDE**

- Grenze des Zusatzgeltungsbereiches (25000qm)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- AU Entwicklung von Auwald
- Wiese mittelintensiv genutzt
- Hochstaudenflur
- ruderaler Grünlandstreifen
- Schotterweg
- Wasserfläche (Kinzig, Ruhlsee, KA=Kinzigaltarm)
- autochthone Laubgehölze; überwiegend Erlen und Weiden
- autochthone Hecken und Sträucher; überwiegend Schwarzdorn und Weidenarten

**Lage im Raum, Maßstab 1 : 25000**



## VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hanau — 11. JUNI 2001
(Ort) (Datum)

(Siegel) Im Auftrag — Katasteramt (Unterschrift)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß§ 12 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold am 22.01.2001beschlossen.
Der Beschluß wurde in der "Gelnhäuser Neue Zeitung" vom 25.01.2001 und in der "Langenselbolder Zeitung" vom 25.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

**BÜRGERBETEILIGUNG**
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 31.01.2001 durchgeführt.
Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der "Gelnhäuser Neue Zeitung" vom 25.01.2001 und in der "Langenselbolder Zeitung" vom 25.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (1) BauGB am 22.01.2001 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (1) BauGB ortsüblich in der "Gelnhäuser Neue Zeitung" vom 15.02.2001 und in der "Langenselbolder Zeitung" vom 15.02.2001.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (1) BauGB vom 26.02.2001 bis einschließlich 30.03.2001.

**SATZUNGSGESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 14.05.2001, gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Langenselbold — 01. Juni 2001
(Siegel) (Datum) (Unterschrift) Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am ..... gem. § 10 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am ..... erklärt, daß der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt — Genehmigt am 20.8.2001, Az.: 32-641-05-LK-Langenselbold-34
(Siegel) Regierungspräsidium Darmstadt im Auftrag (Datum) (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in der "Gelnhäuser Neue Zeitung" vom ..... und in der "Langenselbolder Zeitung" vom .....

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

Langenselbold — 28. Aug. 2001
(Siegel) (Datum) (Unterschrift) Bürgermeister

## TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

### A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 In dem als "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereich ist nach § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung nicht zulässig (Vergnügungsstätten).

1.2 Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art ist nach § 1 (9) BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise sind auf einer untergeordneten Fläche Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbebetrieben zulässig, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind, sowie eine Werkskantine.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt (Firsthöhe). Es gelten die Festsetzungen in der Planzeichnung.

**3. BAUWEISE**
Gemäß § 22 (4) wird festgesetzt, daß die Länge der Gebäude in den Gewerbegebieten abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.

**4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
Entlang der Verkehrswege und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.
Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

| | |
|---|---|
| **BÄUME** | |
| Bruchweide | Salix fragilis |
| Erle | Alnus glutinosa |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| **STRÄUCHER** | |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| Schwazer Holunder | Sambucus nigra |
| Weiden | Salix cinerea und Salix aurita |
| Weißdorn | Crataegus laevigata |
| **KLETTERGEHÖLZE** | |
| Efeu | Hedera helix |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden

**5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist gemäß Satzung der Stadt Langenselbold jeweils für 5 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).

5.2 Zufahrten, Stellplätze und besonders Lagerplätze sind - soweit es wirtschaftlich vertretbar ist - in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

5.3 Auf den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit den Zweckbestimmungen "Extensivwiese" und "Feldgehölz" wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgendes festgesetzt:
- Entwicklung einer Extensivwiese
  - Wiesenentwicklung über mehrjährige Ackerbrache (mind. 3 Jahre, Mulchmahd 2x jährlich im Juni und Oktober),
  - Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden,
  - Mahd der entstandenen Wiese Anfang Juni u. Anfang Juli -jeweils 50%,
  - Abfuhr des Mähgutes,
- Entwicklung eines Feldgehölzes (FH) und eines Auwaldes (AU)
  - Pflanzabstände und Entwicklungsbeschreibung - vgl. Begrünung Kap.9
  - Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden (s.o.),
  - randlicher Rückschnitt der Gehölze alle 5 Jahre im Herbst,
  - die randlichen Staudenfluren werden alle 2 Jahre im September gemäht,
  - das Schnitt- und Mähgut ist abzufahren.
- Entwicklung eines Auwaldes (AU): Initialpflanzung
  - Initialpflanzung in 10 Pflanzgruppen zu je 50 Laubbäumen (Artenliste vgl. Begründung Seite 25) im Pflanzverband 2 x 2 m, Heister 2 x v., ohne Ballen, 1,5 m hoch.

5.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind dem im Bebauungsplan aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

**6. DACHGESTALTUNG**
In dem "Gewerbegebiet" sind auf den Flachdächern technische Anlagen als Aufbauten (max. 30 % der Dachfläche) zulässig.

**7. WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind an Gebäuden oder besonders hierfür vorgesehenen Standorten und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig.

**8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**

8.1 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgeräten auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

8.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird in die von der Stadt bereitgestellte Kanalisation(Trennsystem) eingeleitet und der Kinzig zugeführt.

**9. GESTALTUNG DER NICHT Ü BERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
In dem Baugebiet sind mind. 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 100 m²; 1 Strauch 5 m²).

**10. EINFRIEDUNGEN**
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Sockel in einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

**11. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE**
Müllbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container und sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen. Die gewählten Standorte sind im Bauantrag nachzuweisen.

### C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**12. BODENFUNDE**
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, den Magistrat der Stadt Langenselbold oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzg-Kreises zu richten.

**13. ALTLASTEN**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Staatl. Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Langenselbold, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Main-Kinzig-Kreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

**14. Wasserschutzgebiet**
Gemäß Mitteilung der Kreiswerke Hanau vom 07.02.2001 liegt das Planungsgebiet in der Zone III des Wasserschutzgebietes Nr. 26034 für das Wasserwerk Rückingen.
Es gelten die einzelnen Ver- und Gebote der speziellen Schutzgebietsverordnung vom 17.07.1970 (StAnz. S. 1680). Da es sich hier um ein zeitlich weit über die Geltungsdauer der aktuellen Wasserschutzgebietsverordnung hinausreichendes Vorhaben handelt, hat eine fachgerechte Beurteilung auch die einschlägige hessische Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 1996 S. 985 ff.) und die mit dieser korrespondierende technische Regel W 101 ds DVGW zu berücksichtigen.
Vor diesem Hintergrund wird die Erfüllung folgender Auflagen im Plangebiet für erforderlich gehalten:
- Verkehrs- und Güterumschlagsflächen für LKW versiegelt mit Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Wasserschutzgebiet.
- Schmutzwasserkanäle und Gebäudegrundleitungen in qualifizierter Bauweise gemäß ATV-Arbeitsblatt A 142 mit regelmäßiger Inspektion und Dichtheitsprüfung. Als qualifizierte Bauweisen kommen z. B. duktile Gußrohre nach DIN-EN 598 oder Steinzeugrohre mit mineralischer Einbettung (Kies/Betonit) in Betracht. Pläne und Ausführungsnachweise sind den Kreiswerken vorzulegen.
- Keine Heizöllagerung.

**15. Löschwasserbereitstellung**
Druckbestimmend ist der Hochbehälter Langenselbold (NN +177...181m).
Die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwasserversorgungsnetz (Grundschutz) ist unter Beachtung der Randbedingungen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 grundsätzlich auf 96 m³/h begrenzt.
Zusagen der eventuell hierüber hinausgehenden Mengen (Objektschutz) sind im gegenwärtigen Planungsstadium nicht möglich. Als Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz sind ausschließlich Unterflurhydranten vorgesehen.

**16. Trinkwasserbereitstellung**
Die in Aussicht genommene Industrieansiedlung im städtebaulichen Zusammenhang bedingt einen leistungsfähigen Ausbau der öffentlichen Trinkwasserversorgung.
Hierzu beabsichtigen die Kreiswerke Hanau zunächst den Bau von ca. 700 m Trinkwasserhauptleitung (HW) aus östlicher Richtung längs des vorhandenen, die Nordgrenze des Plangebietes bildenden, befestigten Feldweges. Die geplante Baustrecke beginnt im Straßenbereich der L 3445 am westlichen Endpunkt der HW 250 Ringstraße.
Der Netzausbau sowie dessen zeitlicher Ablauf sind unter anderem von der Straßenneubauplanung abhängig.

### D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO) -

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

## PLANZEICHEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GE — Gewerbegebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- (2,2) — Geschoßflächenzahl
- 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- FH — Firsthöhe

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise

**VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- ▼ ▲ Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**
- Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität

**HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
- unterirdisch

**GRÜNFLÄCHEN**
- private Grünfläche
- S — Schutzpflanzung

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- FH AU — Fläche für Anlage eines Feldgehölzes, einer Streuobstwiese, eines Auwaldes
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**
- St — Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15,0 — Maßangabe
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

# „NESSELBUSCH / AM DIEBACHER WEG II"

## STADT LANGENSELBOLD

0 10 50 100 m


**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**
ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318
E-MAIL :planungsgruppe.f.s@t-online.de


**Object Langenselbold GmbH u. Co-Grundstücks-KG Dortmund**

| BEARBEITET | GEZEICHNET | MASSTAB | PLANUNGS-STAND | DATUM |
|---|---|---|---|---|
| RG | NG / JR | 1:1 000 | SATZUNG | MAI 2001 |