MEHRAUSFERTIGUNG - STADT

BEBAUUNGSPLAN

" IM NIEDERTAL II "

SOWIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" NESSELBUSCH / AM DIEBACHER WEG IV "

DER STADT LANGENSELBOLD

PLANUNGSGRUPPE
ZIMMER + EGEL GbR

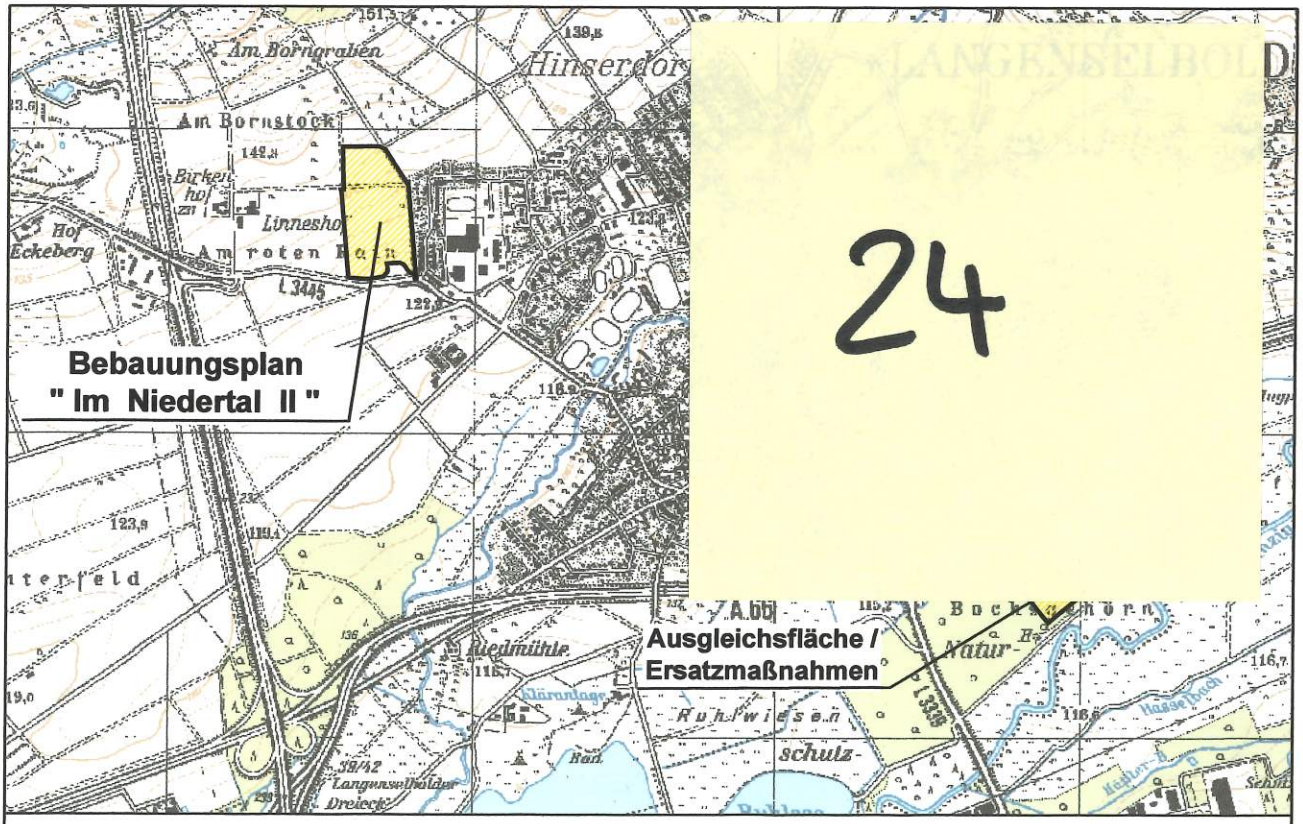
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@t-online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

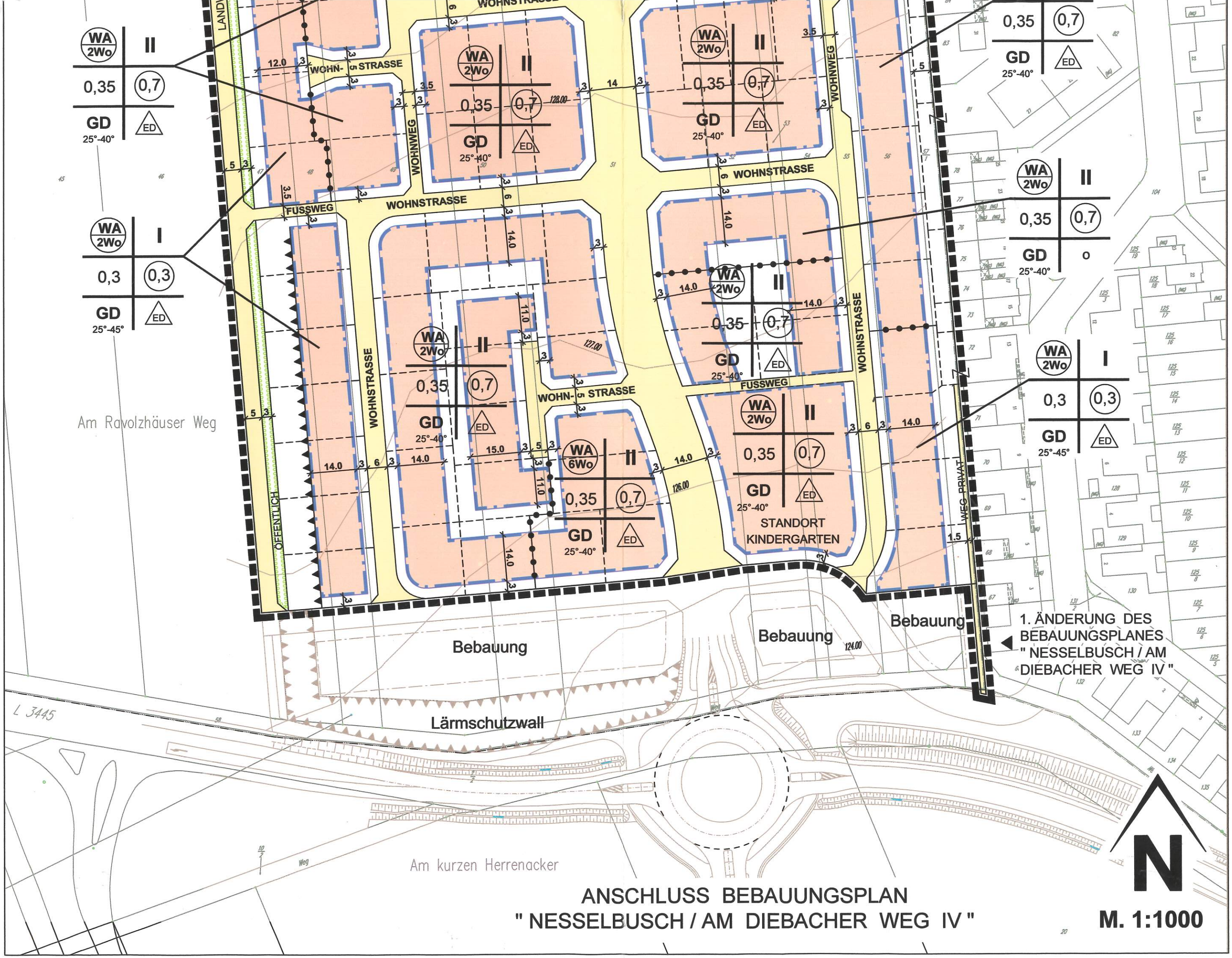
ZEG

M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND		
01060 - 00	SATZUNG	BEARBEITET	ZIMMER / EGEL
		GEZEICHNET	EGENTENMEIER
		GEPRÜFT	ZIMMER / EGEL
		FERTIGGESTELLT	24.11.2005



ÜBERSICHTSKARTE

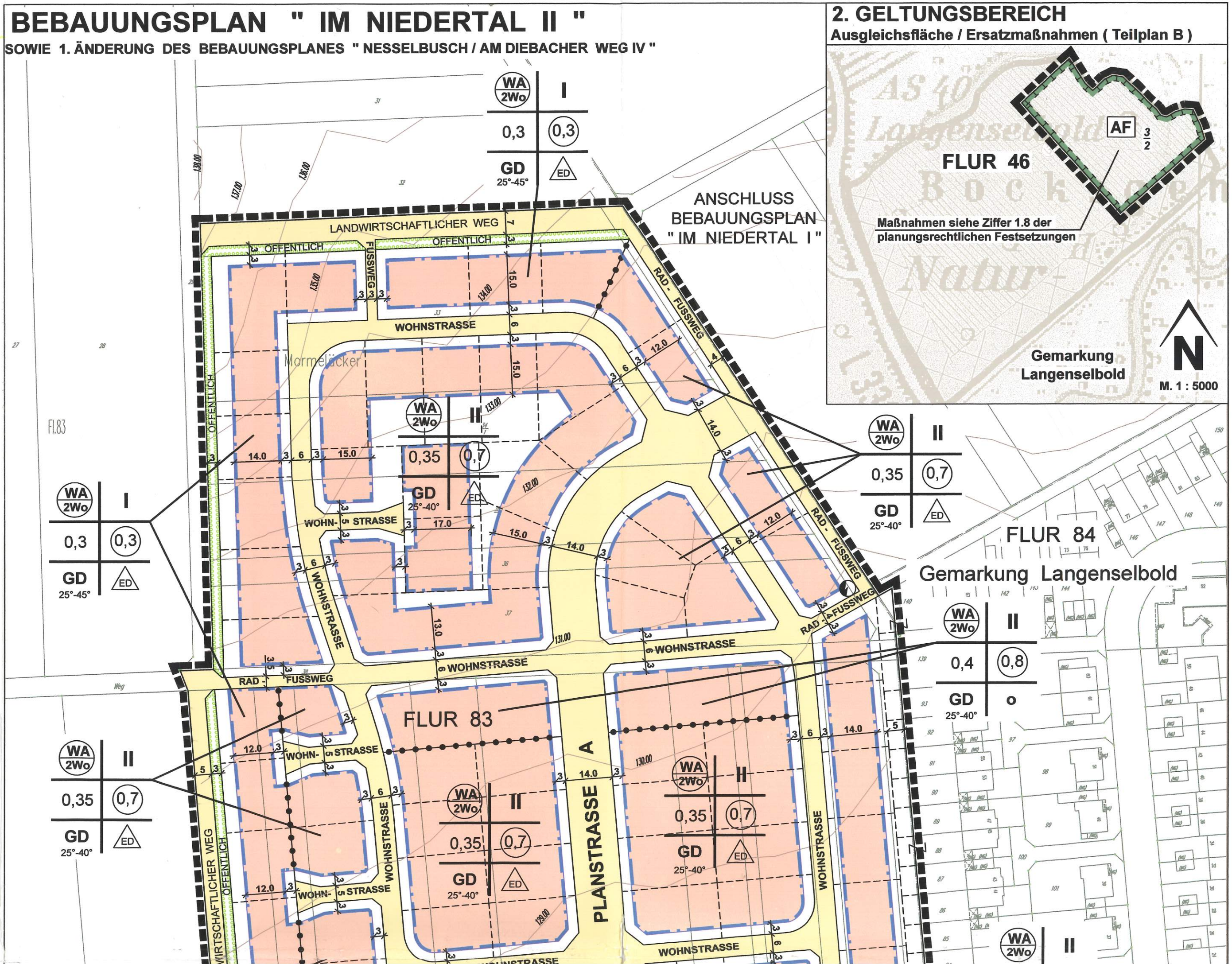


ANSCHLUSS BEBAUUNGSPLAN " NESSELBUSCH / AM DIEBACHER WEG IV "

M. 1:1000

BEBAUUNGSPLAN " IM NIEDERTAL II "

SOWIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES " NESSELBUSCH / AM DIEBACHER WEG IV "



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

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

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

z.B. WA 2Wo — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig

z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO

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

E — nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

o — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

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

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung :
Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)

7. 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

AF — Ausgleichsfläche

8. 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

9. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen

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

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschliesslich 20 kV, Fernwärmeleitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.7.1 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 jeden Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.7.2 Bepflanzung im Straßenraum

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A sind auf Pflanzstreifen- oder inseln mindestens 50 Laubbäume gleichen Artenspektrums alleeartig zu pflanzen und zu pflegen.

1.7.3 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume: STU 14/16 cm

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

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

1.8 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich

AF — Massnahmen im 2.Geltungsbereich (Teilplan B)

Prozessschutz : Ökologische Aufwertung von Waldflächen.
Anrechnung des Ökokontos, gemäß Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 05.12.2003, Aktenzeichen 70.02/48-016.0-142/03.
Abbuchung von 298.819 Biotopwertpunkten in der Kernzone, das entspricht (bei 11,5 Punkten) = 25.984m².

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

2.1 Dachgestaltung

Dachform/Dachneigung
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt bei

I geschossigen Gebäuden	mindestens 25°; maximal 45°
II geschossigen Gebäuden	mindestens 25°; maximal 40°

Dacheindeckung/Dachfarbe

Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun sowie grau bis schwarzgrau zulässig.

Dachaufbauten

Gauben sind als Sattel- Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 1m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten.
Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Vorgartengestaltung

Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO

GD 25°-45° — nur geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB

10. Sonstige Planzeichen

vorhandene Flurstücksgrenzen

geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)

5 — Maßlinie / Maßzahl

127,00 — Höhenlinien

51 — Flurstücksnummer

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nach der besonderen Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
In der offenen Bauweise (o) sind Hausgruppen mit max. 5 Hauseinheiten zulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in die Nutzungsschablone eingeschrieben. In den mit WA/2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte sowie die Hausgruppeneinheit. Hiervon ausgenommen ist die Zulässigkeit von 6 Wohnungen/Wohngebäude, die nur in Einzelhäusern zulässig ist.

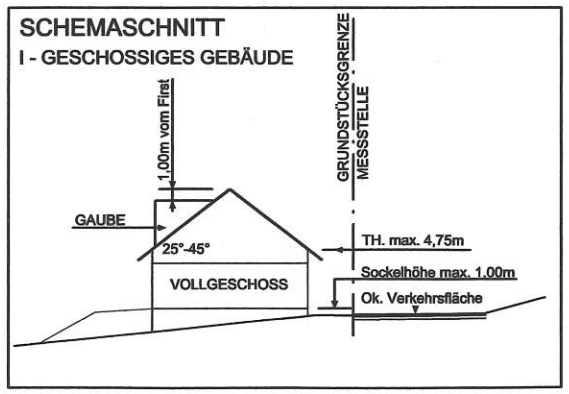
1.4 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK. Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bis OK. Fertigfussboden der Geschossdecke über natürlichem Gelände 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.

Bei I geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 4,75 m als Höchstmass

Bei II geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 6,50 m als Höchstmass

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Gemessen an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte, vgl. Schemaschnitt) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.



Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Verkehrsfläche anzuhalten.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die Außenbauteile der Westfassaden am westlichen Geltungsbereichsrandes des WA - Gebietes zur BAB 45 hin sind nach dem **Lärmpegelbereich III der Tabelle 8 nach DIN 4109** zu gestalten sind. Für schützenswerte Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 im Obergeschoss der im Einwirkungsbereich von verkehrsbedingten Lärmemissionen der L 3445 befindlichen Wohnhäuser sind, sofern eine Be- und Entlüftung dieser Räume nicht über der L 3445, BAB 45 abgewendete Fenster erfolgen kann, mechanische, schallgedämpfte Lüfter vorzusehen. Das erforderliche Bauschalldämm-Maß erf. R`w,res muss hierbei > 35 dB betragen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße von Fenstern sind in Abhängigkeit von den Fensterflächenanteilen, entsprechend den Tabellen 9 und 10 nach DIN 4109 zu bestimmen.

2.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Vorgartengestaltung

Garagen, Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In begründeten Fällen darf ausnahmsweise die überbaubare Fläche für Garagen überschritten werden. Dabei ist längsseitig ein Mindestabstand von 1,75 m zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, mit der Maßgabe, dass die Flächen zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche dauerhaft zu begrünen sind.
Pro Grundstück werden maximal 65 % der strassenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW-Stellplätze einschliesslich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen. Die Festsetzung trifft nur für solche Gründstücke zu, deren gesamte Grundstücksbreite an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt.
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.
Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 %-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten.
Auf den PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

2.3 Einfriedungen

Strassenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2.4 Farbgebung baulicher Anlagen

Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der baulichen Anlagen sind nur Weiß und aus Weiß durchAbtönen gewonnene blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig (siehe Begründung- Gestaltungsfestsetzung Seite 8). Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind grelle und glänzende Farben. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3. HINWEISE

3.1 Auf die Satzung der Stadt Langenselbold über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers vom 03.03.1999 wird hingewiesen. 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 der 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 Sonnenkollektoren werden empfohlen.
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 sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

3.4 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.

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

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

3.8 Die Biotopwertdifferenz in Höhe von 298.819 Biotopwertpunkten (siehe Landschaftsplan) wird aus dem Ökopunktekonto der Stadt Langenselbold beglichen.

3.9 Lärmimmisionen, die in Zusammenhang mit dem Betrieb des Kindergartens stehen, sind als sozialadäquater Lärm hinzunehmen.

3.10 Westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschafticher Betrieb. Lärm- und Geruchsimmissionen dieses Betriebes sind im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.