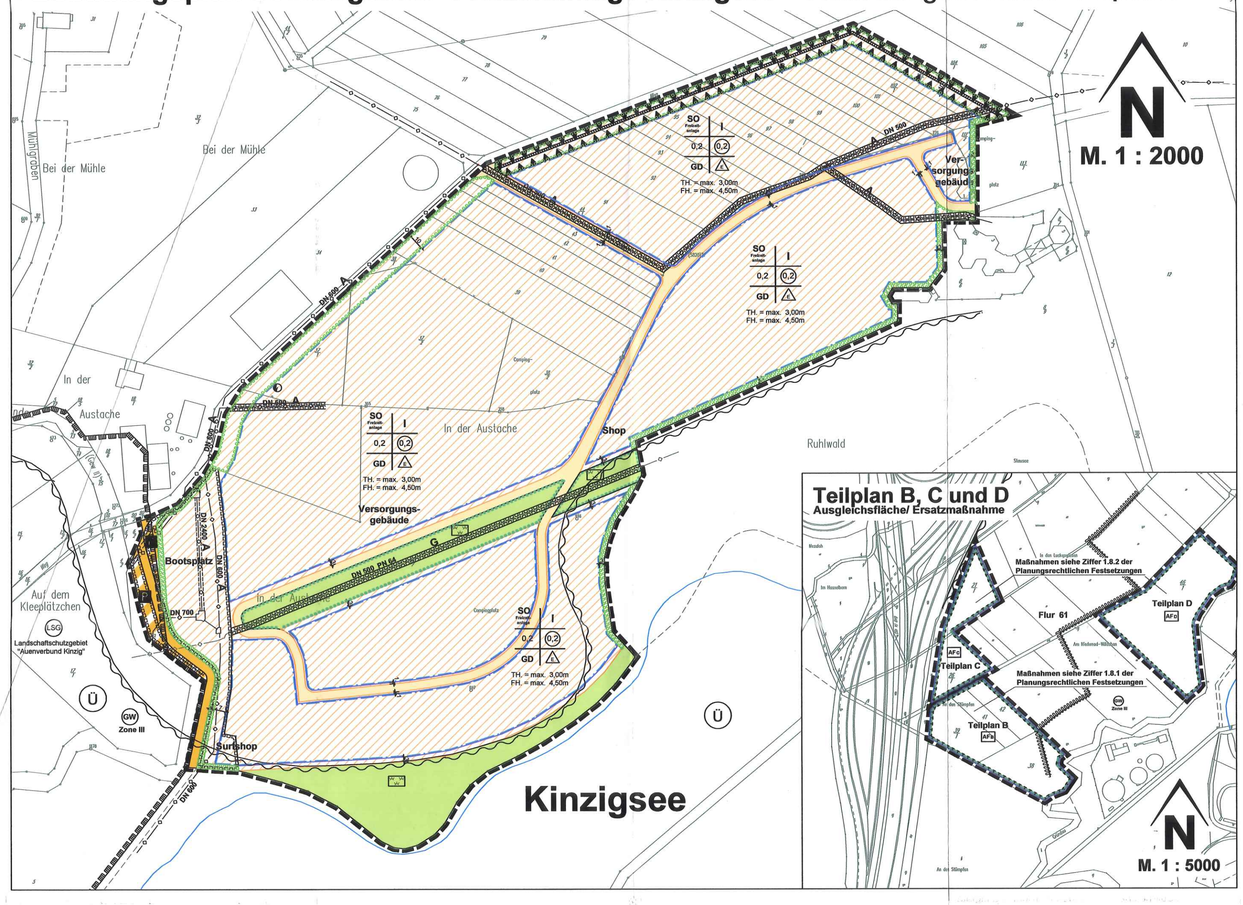
Bebauungsplan Sondergebiet "Freizeitanlage Kinzigsee" Stadt Langenselbold -Teilplan A



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise

Traufhöhe
Firsthöhe

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

SO Freizeitanlage — Sondergebiete - Freizeitanlage- § 10 Abs.1 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO

(0,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

TH = 3,00 m — maximale Traufhöhe = 3,00 m als Höchstmaß über natürlichem Gelände

FH = 4,50 m — maximale Firsthöhe = 4,50 m als Höchstmaß über natürlichem Gelände

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

E — nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenverkehrsfläche -öffentlich-

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche (P)

Straßenverkehrsfläche -privat-

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB

Zweckbestimmung: Gas (Regleranlage)

Zweckbestimmung: Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) Nr.13 BauGB

unterirdisch, Gasleitung

unterirdisch, Abwasserkanal

7. Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB

privat — Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Grünanlage

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

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Wasserschutzgebiet Zone III

Überschwemmungslinie

Überschwemmungsgebiet

9. 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_B — Ausgleichsfläche AF_B, Maßnahmen siehe Ziffer 1.8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen

AF_C AF_D — Ausgleichsfläche AF_C und AF_D, Maßnahmen siehe Ziffer 1.8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen

10. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 (6) BauGB

Schutzgebiete und Schutzobjekte: Landschaftschutzgebiet "Auenverbund Kinzig"

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25b BauGB

12. Sonstige Festsetzungen

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB

Anlagenbestimmung: Lärmschutzwand

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB zu Gunsten der Stadt Langenselbold bzw. des Versorgungsträger

GD — Geneigte Dachflächen zulässig

13. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Maßlinie / Maßzahl

39 — Flurstücksnummer

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB

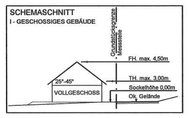
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nach der besonderen Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) das der Erholung dient nach § 10 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind nur Freizeitgebäude (Häuser und Mobilheime) mit einer maximalen Grundfläche von 60m², die nicht zum dauerhaften Wohnen dienen. Eine Terrasse von maximal 12m² und eine Nebenanlage (Carport), von maximal 15m² ist zusätzlich zulässig.
Sozial -und Versorgungsgebäude sind jeweils bis zu einer Grundfläche von maximal 100m² zulässig.

1.2 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
In der offenen Bauweise (o) sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Es ist maximal 1 Wohnung pro Freizeitparzelle zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von Oberkante Gelände



Die maximale Firsthöhe beträgt = 4,50 m als Höchstmaß,
die maximale Traufhöhe beträgt = 3,00 m als Höchstmaß.

1.5 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.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.6.1 Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Umgrenzung.

Es ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Gelände zu erstellen.

1.6.2 Terrassenbereiche sind nach Süden auszurichten.

1.6.3 Zum Schutz der Innenwohnbereiche insbesondere in der Nachtzeit sollten in festen Gebäuden, die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet werden, Fenster unabhängige schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen empfohlen werden, die eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Bei ortsfesten Gebäuden gelten – unabhängig von Festsetzungen im Bebauungsplan – hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, als Mindestanforderungen.

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
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Im Sondergebiet sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.7.2 Bepflanzung im Randbereich
Innerhalb der Fläche sind Gehölze der Ziffer 1.7.3 zu pflanzen.

1.7.3 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Pflanzflächen nach Ziffer 1.7.2 sind 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 Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	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
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa

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

Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich

1.8.1 Maßnahmen im Teilplan B

AF_B Anrechnung des Ökokontos, gemäß Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 26.06.2006. Abbuchung von 197.030 Biotopwertpunkten.
Umwandlung von Ackerland in Grünland. Erhaltung und dauerhaft Pflege von Feuchtwiesen. Maximal 2 mahlige Mahd, nicht vor dem 15.6. mähen. Kein Walzen und Schleppen nach dem 15.03.
Kein Dünge und Pestizideinsatz.

1.8.2 Maßnahmen im Teilplan C und D

AF_C und AF_D Erhaltung und dauerhaft Pflege von Feuchtwiesen.
Maximal 2 mahlige Mahd, nicht vor dem 15.6. mähen.
Kein Walzen und Schleppen nach dem 15.03.
Kein Dünge und Pestizideinsatz.

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

2.1 Dachgestaltung
Dachform/Dachneigung
Im Plangebiet sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 25°; maximal 45°

Dachaufbauten sind nicht zulässig

2.2 Stellplätze und Vorgartengestaltung
Stellplätze und Zufahrten 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.

2.3 Einfriedungen
Die inneren Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die äußere Einfriedung des Geländes ist bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.4 Farbgebung baulicher Anlagen
Fassaden sind als Putzfassaden oder aus Holz zulässig. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien.
Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind grelle und glänzende Farben. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten und Nebengebäuden, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

2.5 Zisternen
Die Satzung der Stadt Langenselbold vom 03.03.1999 über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers gilt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

3. HINWEISE

3.1 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.

3.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Voruntersuchungen sind auf Kosten des Betreibers von fachlich geeigneten Personen in Abstimmung mit den Denkmalbehörden durchzuführen.

3.3 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 Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Lärmbelastung zu erwarten ist, die über das für ein Gebiet für Freizeitwohnen üblicherweise zu erwartende Maß hinausgeht.

3.5 Eine Grundwasserentnahme über Brunnen ist nicht zulässig.

3.6 Zur Löschwasserversorgung steht im Bedarfsfall der Bootsanlegesteg zur Verfügung.

3.7 Das anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet breitflächig versickert.

3.8 Es wird auf das Überschwemmungsgebiet der Kinzig hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. **§§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. S. 674, 686).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 17.11.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Freizeitanlage Kinzigsee" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.05.2007.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden gemäß § 3 (1) BauGB am 19.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 29.05.2007 bis einschließlich 29.06.2007.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 24.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 29.06.2007 aufgefordert worden.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 28.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.10.2007 bis einschließlich 09.11.2007.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 02.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 09.11.2007 aufgefordert worden.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 10.12.2007 den Bebauungsplan Sondergebiet „Freizeitanlage Kinzigsee" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 10.12.2007 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Sondergebiet „Freizeitanlage Kinzigsee" gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Langenselbold, den ....
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes Sondergebiet „Freizeitanlage Kinzigsee" mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2007 übereinstimmt.

Langenselbold, den ....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde am 17.04.08 ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Langenselbold, den 17. APR. 2008 .....
Bürgermeister

KATASTERBESCHEINIGUNG
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 30.01.2006 überein.

Hanau, den .....

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Langenselbold durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Hanau, den 20.11.2007

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
Landschaftsarchitekt + Stadtplaner, freischaffend
ÖFFENTLICHEN RECHTS

Ausfertigung - Kreis

Bebauungsplan

Sondergebiet "Freizeitanlage Kinzigsee"

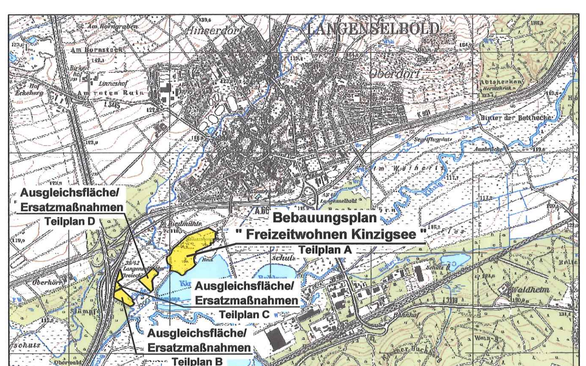
Stadt Langenselbold

Diese Bebauungsplanänderung besteht aus dem Bebauungsplan Sondergebiet „Freizeitwohnen Kinzigsee" Teilplan A und den Ausgleichsflächen/ Ersatzmaßnahmen Teilplan B, C und Teilplan D. Die Teilpläne B,C und D sind rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplanes.

PLANUNGSGRUPPE
THOMAS EGEL
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
SIEMENS TECHNOPARK / TGZ
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de
www.Planungsgruppe-EGEL.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand		
03025 - 00	Satzung	Entwickelt	Egel
		Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	20.11.2007



Übersichtskarte