Bebauungsplan "Im Niedertal III - 1. vereinfachte Änderung" (Teilplan A)

(mit Teiländerungen des Bebauungsplans "Ringstraße")

1.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und „öffentliche Grünfläche" gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Im Rahmen der nachfolgenden Grundstücksanordnung ist zu beachten, dass die raumordnerische Vorgabe von 35-50 Wohneinheiten (WE) pro Hektar im allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.
Die Tiefgaragen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

1.3 Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß Planeintrag Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhauseinheit) (o) zulässig.
Bei den Hausgruppen (Reihenhauseinheit) sind als Block max. 5 zusammenhängende Hauseinheiten zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist in die Nutzungsschablone eingetragen. In den mit WA / 2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern maximal 2 Wohnungen zulässig, in den mit WA / 9Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und in Doppelhaushälften maximal 9 Wohnungen zulässig und in den Bereichen für Mehrfamilienhäuser WA / 11Wo sind max. 11 Wo zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte.
Werden auf den Flurstücken 219 bis 224 zwei Wohngebäude nur durch eine Tiefgarage bauordnungsrechtlich zu einem Gebäude verbunden, werden sie planungsrechtlich dennoch als zwei Gebäude mit jeweils max. zulässigen 11 Wohnungen gewertet.

1.5 Geländeoberkante/- oberfläche
Festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen. Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante/-oberfläche ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.
Die festgesetzte Geländeoberkante/-oberfläche für Einfriedigungen an den Nachbargrenzen ergeben sich aus den Schnittpunkten der Grenzen mit der Verbindungslinie zwischen der Gradientenhöhen der Straßen.

1.6 Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe - § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhe werden von der festgelegten Geländeoberkante/-oberfläche gemessen (siehe Geländeoberkante/-oberfläche 1.5).

1.7 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.

1.8 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 Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen (Bepflanzung siehe Artenliste). Dabei sind auf je 100 m² Pflanzfläche mindestens 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Pflanze pro 2 m²).
Zum Schutz von unterirdischen Leitungen ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

1.10 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung - § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Erhaltung des Gehölzbestandes festgesetzt.

1.11 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.8 und 1.9 sind Grundstücksfreiflächen, öffentlichen Grünflächen und Straßenbegleitgrün vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume: STU 14/16
Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Hainbuche - Carpinus betulus
Winterlinde - Tilia cordia
Stieleiche - Quercus robur
Eberesche - Sorbus

Sträucher: H 80/100 cm
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Haselnuss - Corylus avellana
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Liguster - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Hundsrose - Rosa canina
Holunder - Sambucus nigra
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Schlehe - Prunus spinosa

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel
Gelber Edelapfel
Winterrambour
Ditzels Rosenapfel
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop
Bismarkapfel
Gewürzluike

Birne
Bosc's Flaschenbirne
Gute Graue

Zwetsche
Nancy Reneklode
Hauszwetsche

Kirsche
Teickners Schwarze
Königskirsche, Typ Querfurt
Schneiders späte Knorpelkirsche

1.12 Anpflanzung von Bäumen - § 9 (1) Nr. 25a BauGB
In der Planstraße A sind mind. 32 Bäume zu pflanzen.
In der Planstraße B sollten mind. 14 Bäume gepflanzt werden. Die Anzahl und die Standorte der Bäume in Planstraße B dienen zur Orientierung und können in der Ausführungsplanung verändert werden. Diese Bäume sind zum Schutz von unterirdisch verlegten Leitungen mit einem Wurzelschutz zu versehen.

1.13 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Alle artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu organisieren und mindestens 3 Jahre der Erfolg zu dokumentieren (Monitoring).

Feldlerche
Der Vertrag mit der Feldlerchen-Reviere ist durch neu zu schaffende Bruthabitate im räumlichen Verbund zum Eingriffsbereich zu kompensieren. Dies erfolgt auf den in Teilplänen G1, G2 und G3 dargestellten Flächen durch die Anlage von Lerchenfenstern in den Ackerflächen (4 Lerchenfenstern je ha, 1 Lerchenfenster hat eine Größe von mindestens 20m²).

Grundstücke für Feldlerchenfenster (Teilplan G1, G2 und G3).

Allgemeine Bauarbeiten
Der Beginn der Bauarbeiten muss rechtzeitig vor der Brutsaison bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen, sodass bei deren Ankunft im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsamkeit herrscht.

1.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - § 9 (1a) BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich

1.14.1 Teilpläne der Ausgleichsflächen AF B, C, D, E und F

AF B — In der Gemarkung Langenselbold auf dem Flurstück 23/2 tiw., der Flur 53, in der Abteilung 22 (41.000 m²).
Als Maßnahme ist vorgesehen, die Fläche unter Prozessschutz zu stellen.

AF C — In der Gemarkung Langenselbold auf dem Flurstück 26 tiw., der Flur 53, in der Abteilung 21, B3 (5.000 m²).
Als Maßnahmen ist vorgesehen die Fläche von einem Nadelwald in Auwald umzuwandeln.

AF D — In der Gemarkung Langenselbold auf dem Flurstück 33., der Flur 21, (4.286 m²).
als Maßnahmen ist vorgesehen auf der Fläche eine Grünlandextensivierung durchzuführen.

AF E — In der Gemarkung Langenselbold auf dem Flurstück 35., der Flur 21, (8.010 m²).
Als Maßnahmen ist vorgesehen auf der Fläche eine Grünlandextensivierung durchzuführen.

AF F — In der Gemarkung Langenselbold auf dem Flurstück 3/6 tiw., der Flur 56, in der Abteilung 36, 1 (10.877 m²).
Als Maßnahme ist vorgesehen, die Fläche unter Prozessschutz zu stellen.

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

2.1 Dachgestaltung
Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

Dachneigung
Es sind je nach Baufeld keine Dachneigungen festgeschrieben oder Dachneigungen von 0-45° bzw. 10-45° zulässig.

Dacheindeckung/Dachfarbe
Es ist bei Dachneigungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rottöne zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig. Bei Mehrfamilienhäusern sind Flachdächer zu begrünen.

Dachaufbauten
Gauben sind als Flachdach-, Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vorn First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

Dächer von Tiefgaragen und Untergeschossen
Auf Dächer/Decken von Tiefgaragen und Untergeschossen ist ein sickerfähiger Dachaufbau/Substrat mit einer Stärke von mind. 0,90m aufzubringen. Flächen auf denen keine Stellplätze angeordnet werden, sind zu begrünen und mit einem 25% Gehölzanteil zu versehen.

2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung
Pro Grundstück werden maximal 65% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen. Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücke an Wendeanlagen an der Kopfseite von Stichwegen und bei Hausgruppengrundstücken.
Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Hierbei ist das „Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen" der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten.
Bei Befestigung der Oberflächen in wasserundurchlässiger Art, muss das Regenwasser einer Versickerungsmöglichkeit zugeführt werden, deren Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist.
Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die unbefestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 %-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten.

2.3 Einfriedungen
Straßenseitige Eingangsseiten der Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

2.4 Farbgebung baulicher Anlagen
Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Doppelhäuser sind in ihrer Gestaltung aneinander anzupassen.

2.5 Anlegen von Zisternen - § 9 (4) BauGB in Verb. mit 81 HBO
Auf die aktuelle Zisternensatzung der Stadt Langenselbold wird hingewiesen.

3. HINWEISE

3.1 Abfallwirtschaft
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 das Bauamt der Stadt zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Denkmalschutz
Es bestehen Hinweise auf Siedlungsfunde der Steinzeit und Hügelgräber unbekannter Zeitstellung. Daher ist vor Baubeginn ist eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen.
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.3 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 wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

3.4 Regenwassernutzung
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 auszuführen und zu betreiben.

3.5 Fotovoltaik
Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.6 Südausrichtung
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

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

3.9 Dachbegrünungen
Flachdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

3.10 Fassadenbegrünungen
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.

3.11 Lichtquellen
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV-Ärmes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.

3.12 Stellplatzsatzung
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Langenselbold wird hingewiesen.

3.13 Immissionsschutz
Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen (z. B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer. Büros) der Nachbarbebauung einzuhalten:

Schallleistungspegel zuzügl. TI-Zuschlag
Erforderliche Mindestabstände im allgem. Wohngebiet

36 dB --- 0,1 m	57 dB --- 7,6m	75 dB --- 44,6 m
39 dB --- 0,5m	60 dB --- 10,9 m	78 dB --- 58,9 m
42 dB --- 0,9 m	63 dB --- 15,6 m	81 dB --- 79,2 m
45 dB --- 1,4 m	66 dB --- 22,2 m	84 dB --- 107,7 m
48 dB --- 2,2 m	69 dB --- 27,3 m	87 dB --- 147,5 m
51 dB --- 3,4 m	72 dB --- 34,4 m	90 dB --- 202,6 m
54 dB --- 5,2m		

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.
Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton-und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

3.14 Gerüche
Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunst abzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

3.15 Landwirtschaft
Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

3.16 Wasserrechtlicher Hinweis
Es wird darauf hingewiesen, dass zu dem am Nordrand neu eingeplanten Graben gemäß Wasserecht ein 10m breiter Gewässerschutzstreifen besteht. Es wird auf die bestehenden Verbote gemäß § 38 (4) Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen.

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
Der Magistrat der Stadt Langenselbold hat am 15/8/2018 und 12/9/2018 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans **„Im Niedertal III" - 1. vereinfachte Änderung** (mit Teiländerungen des Bebauungsplans „Ringstraße") im vereinfachten verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Langenselbolder Zeitung am 21/9/2018 und in der Gelnhäuser Neue Zeitung am 20/9/2018.

2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Am 15/8/2018 und am 12/9/2018 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung vom Magistrat der Stadt Langenselbold gebilligt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden in der Langenselbolder Zeitung am 21/9/2018 und in der Gelnhäuser Neue Zeitung am 20/9/2018 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 1.10.2018 bis einschließlich 2.11.2018.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 20.9.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 2.11.2018 aufgefordert worden.

3. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 10/12/18 den Bebauungsplan „Im Niedertal III - 1. vereinfachte Änderung" in der Fassung vom 7/11/2018 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 10/12/18 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Im Niedertal III" in der Fassung vom 7/11/2018 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold in Ihrer Sitzung am 10/12/18 beschlossene Satzung Bebauungsplan „Im Niedertal III - 1. vereinfachte Änderung" in der Fassung vom 7/11/2018 wurde durch den Bürgermeister am 14/12/18 handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Langenselbold, den 14/12/2018

(Jörg Muth, Bürgermeister)

Stadt Langenselbold Main-Kinzig-Kreis

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 16.12.2018 in der Langenselbolder Zeitung und am 14.12.18 in der Gelnhäuser Neue Zeitung (GNZ) bekannt gemacht und tritt damit am 17.12.18 in Kraft.

Langenselbold, den 17.12.18

(Jörg Muth, Bürgermeister)

KATASTERBESCHEINIGUNG
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

....., den .....

1. Ausfertigung

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

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

Firsthöhe

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- z.B. (WA / 2Wo) Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB — Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen (WO) / Wohneinheit zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B. FH = max. 11,00 m — maximale Firsthöhe = 11,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche

4. Bauweise, Baugrenzen , überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- o — Offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- E — nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Planstraßen -öffentlich-
- Wohnstraßen -öffentlich-
- Wohnwege -öffentlich-
- Platz -öffentlich-
- Fußwege -öffentlich-
- Landwirstschaftlicher Weg -öffentlich-
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- Zweckbestimmung und Standorthinweis: Blockheizkraftwerk (BHKW)

7. Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- unterirdisch, Abwasserkanal

8. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Ö — Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Grünanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz

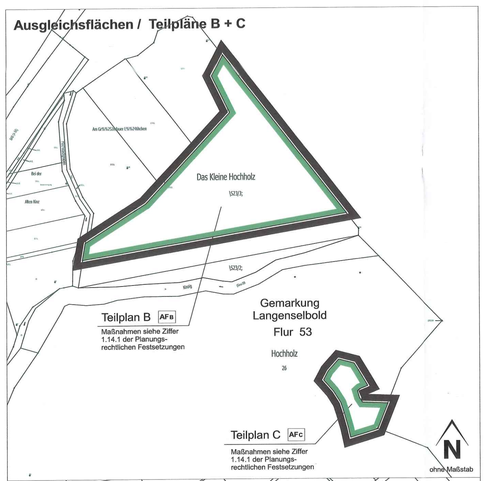
9. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Graben mit Fließrichtung
- Fläche für Regenwasserrückhaltung

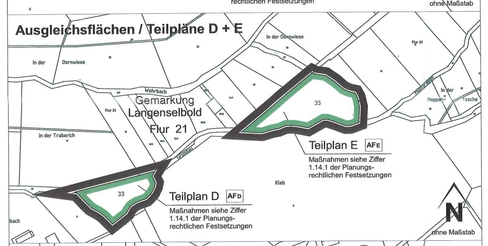
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen (Standorthinweis)

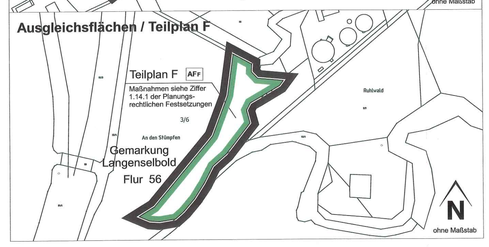
11. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- z.B. AFB — Ausgleichsflächen AF_B, AF_C, AF_D, AF_E und AF_F — Maßnahmen siehe Ziffer 1.14.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen

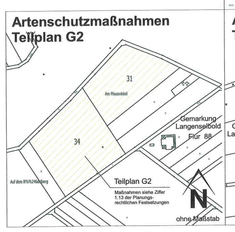
12. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO
- GD 10°-45° — Geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung
- Dachneigung 0°-45° — Angabe der zulässigen Dachneigung
- z.B. G1 — Artenschutzmaßnahmen G1, G2 und G3, Maßnahmen siehe Ziffer 1.13 der planungsrechtlichen Festsetzungen

13. Sonstige Planzeichen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
- 46 — Maßlinie / Maßzahl
- 3, 3 — Flurstücksnummer
- Bestandsbäume









Bebauungsplan der Stadt Langenselbold

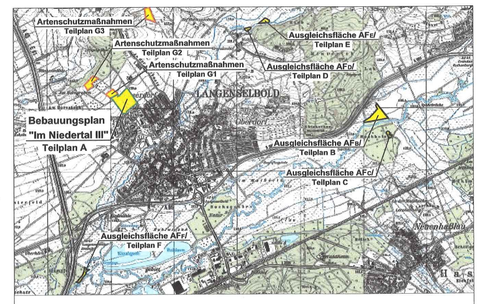
"Im Niedertal III - 1. vereinfachte Änderung"

(Mit Teiländerungen des Bebauungsplans "Ringstraße")
Im Verfahren nach § 13 BauGB

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Im Niedertal III - 1. vereinfachte Änderung " (Teilplan A) und den Ausgleichsplänen / Artenschutzmaßnahmen Teilplan B, C, D, E, F und G1, G2 und G3 . Die Teilpläne B, C, D, E, F und G1, G2 und G3 sind rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplans.

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand		
A60_201808	SATZUNG (§ 10 (1) BauGB)	Entwickelt	Amt 60
		Bearbeitet	N. Mikulla
		Geprüft	J. Muth
		Fertiggestellt	7/11/2018
		Datei: Niedertal-III_1teAend_satzung_bu20181107.dwg	



Übersichtskarte