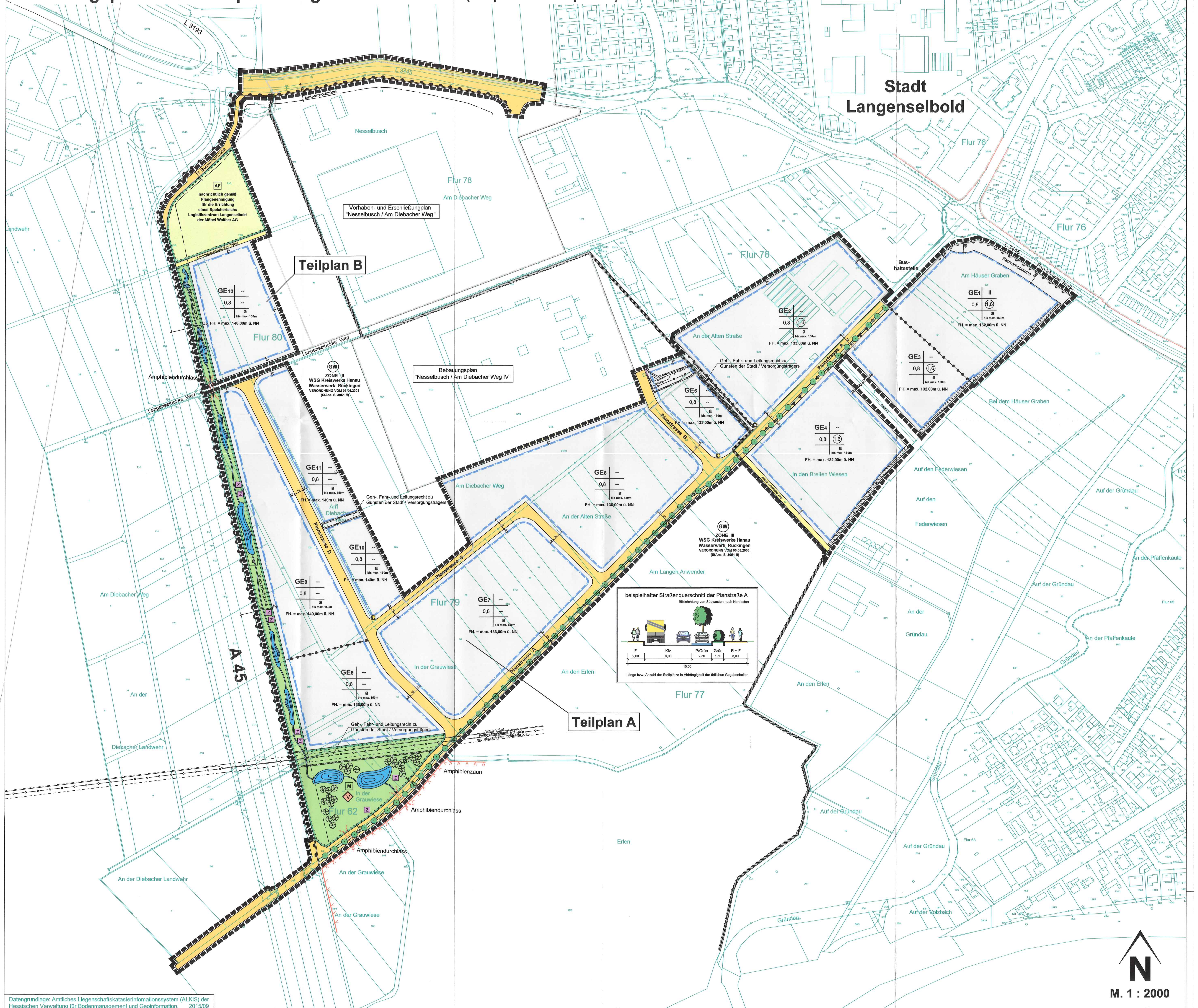
# Bebauungsplan "Gewerbepark Langenselbold West" (Teilplan A + Teilplan B)




Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinfomationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. 2015/09

## Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

### 1. Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| | Bauweise |

Firsthöhe

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

- GE — Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- z.B. FH = max 133,00m ü. NN — maximale Firsthöhe ü. NN als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- z.B. (1,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

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

- a bis max. 150m — Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO, Gebäudelänge bis max. 150m
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

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

- Überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

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

- Straßenverkehrsfläche -öffentlich-
- Landwirtscahftlicher Weg -öffentlich-
- V — Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bauverbotszone

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität "Standorthinweis Trafostation" mind. 32m² (4x8m)

### 7. Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- A — unterirdisch, Abwasserkanal
- F — unterirdisch, Fernwasserleitung

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

- GW Zone III — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Wasserschutzgebiet Zone III

### 9. 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

### 10. 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 (Genehmigt)
- M — Maßnahmenfläche / Biotopplanung und Gestaltung
- Mulden ca. 1,5m tief mit Graben verbunden
- Gehölzpflanzung für Heckenbrüter
- V — Vogelschutzhaus für Feldsperling und Fledermäuse
- Z — Zauneidechsenbiotope

### 11. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Rechtsplanes 8. Änderung des Bebauungsplans "Nesselbusch / Am Diebacher Weg IV"
- Abgrenzung des Rechtsplanes Vorhaben- und Erschließungsplan "Nesselbusch / Am Diebacher Weg"
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenede Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB zu Gunsten der Stadt / der Versorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO

### 12. Sonstige Planzeichen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 63 — Flurstücksnummer

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß 8 Abs. 3 Ziffer 1 (Wohnungen) und Ziffer 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht zulässig.

Im GE 2 bis 12 sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Im GE 2 bis 12 ist nur ausnahmsweise Einzelhandel, der der Versorgung des Gewerbegebietes dient und Werksverkauf zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. § 19 (4) BauNVO

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.

**1.3 Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis zu einer max. Gebäudelänge von 150 m zulässig.

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

Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnahmen. Die maximale Firsthöhe wird gemessen über normal Null (NN).

**1.5 Gliederung der Gewerbegebiete nach dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel**
§ 1 Abs. 4 BauNVO

Zum Schutz der nördlich gelegenen Wohnbebauung entlang der Landestraße L 3445 sowie der südöstlich gelegenen Wohnbebauung im Bereich Finkengasse, Feldstraße, Albrechtstraße und Gärtnerweg wird das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbepark Langenselbold West" auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Die Gliederung findet im Verhältnis zur Emissionskontingentierung für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Plans „Nesselbusch / Am Diebacher Weg IV" und den Gewerbeflächen **ohne** Emissionskontingentierung im Geltungsbereich des VEP „Nesselbusch / Am Diebacher Weg" der Stadt Langenselbold statt. Für den Tageszeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente $L_{EK}$ nach der DIN 45691 festgesetzt.

| *Teilflächen* | *$L_{EK}$, tagsüber in dB(A)/m²* | *$L_{EK}$, nachts in dB(A)/m²* |
|---|---|---|
| Teilfläche GE 1 | 54 | 34 |
| Teilfläche GE 2 | 54 | 34 |
| Teilfläche GE 3 | 56 | 37 |
| Teilfläche GE 4 | 58 | 38 |
| Teilfläche GE 5 | 56 | 38 |
| Teilfläche GE 6 | 59 | 41 |
| Teilfläche GE 7 | 60 | 46 |
| Teilflächen GE 8, GE 9 | 60 | 47 |
| Teilflächen GE 10, GE 11 | 60 | 46 |
| Teilfläche GE 12 | 60 | 46 |

Zu den o. a. Emissionskontingenten LEK können bereichsbezogen die folgenden Zusatzkontingente LEK,zus arithmetisch aufaddiert werden:

**Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ tagsüber und nachts**

| | *$L_{EK,zus}$ tagsüber in dB(A)/m²* | *$L_{EK,zus}$ nachts in dB(A)/m²* |
|---|---|---|
| *Im Bereich der Wohngebäude zum landwirtschaftlichen Betrieb „Birkenhof" im Außenbereich* | *10* | *10* |
| *Für den Bereich des Mischgebietes zwischen der L 3445 und dem südlichen Ast des Philipp-Reis-Rings bzw. der Robert-Koch-Straße mit den Flurstücken 220, 222, 224, 226, 228 und 120/3* | *6* | *10* |
| *Für den Bereich des daran nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Niedertal II"* | *7* | *7* |
| *Für den Bereich der Reinen Wohngebietes nördlich der L 3445 entlang der Straße Im Stockborn* | *1* | *4* |
| *Im Bereich der südöstlich gelegenen Wohnbauflächen* (Finkengasse, Feldstraße, Albrechtstraße und Gärtnerweg) | *10* | *10* |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5
(DIN 45691 -Geräuschkontingentierung- vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin)

Bei der Berechnung ist jeweils die überbaubare Grundstücksfläche zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel $L_r$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung der nördlich und südöstlich gelegenen Wohnbebauung anzuwenden. Im Bereich der angrenzenden Gewerbegebietsflächen sind die gewerblichen Lärmimmissionen im Einzelfall zu betrachten.

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

Alle Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikation, Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen etc.) sind unterirdisch zu verlegen.

**1.7 Grünflächen und Gehölzflächen auf Gewerbegrundstücken**
**§ 9 (1) Nr. 25a BauGB**

**Grünflächen - und Gehölzanteil auf den Grundstücken**
In den Gewerbegebieten sind mindestens 20% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind mit mind. 40% igem Gehölzanteil zu gestalten. (Bepflanzung siehe Artenliste).

Am Südrand des GE 1, 3, 4 ist ein mind. 5 m breiter Gehölzstreifen zu bepflanzen (Pflanzenarten siehe Artenliste). Je 20 m² ist ein Strauch und je 100m² ist ein Baum zu pflanzen.

**1.8 Artenliste**

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze aus autochtonem Pflanzenmaterial 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 | Pfaffenhütchen | Euonymus europ. |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Liguster | Ligustrum vulgare |
| Winterlinde* | Tilia corda | 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:** | | **Gräser** | |
|---|---|---|---|
| Kleines Habichtskraut | Hieracium pilosella | Gemsenschwingel | Festuca rupicaprina |
| Scharfer Mauerpfeffer | Sedum acre | Wimperperlgras | Melica ciliata |
| Milder Mauerpfeffer | Sedum sexangulare | Niedrige Segge | Carex humilis |
| Purpurrote Fetthenne | Sedum telephium | Frühlingssegge | Carex caryophyllea |
| Frühlingsfingerkraut | Potentilla neumanniana | | |
| Felsennelke | Petrorhagia saxifraga | | |
| Echte Hauswurz | Sempervivum tectorum | | |
| Großblütige Braunelle | Prunella grandiflora | | |

**Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:**

| **Selbstklimmer:** | | **Mit Kletterhilfe** | |
|---|---|---|---|
| Wilder Wein | Parthenocissus tricuspidata 'Veitschii' | Geißblatt | Lonicera periclymenum |
| | | Gemeine Waldrebe | Clematis vitalba |
| Efeu | Hedera helix | Hopfen | Humulus lupulus |
| | | Knöterich | Polygonum aubertii |

**1.9 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
**§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Allgemeine Bauarbeiten
Der Beginn der Bauarbeiten muss rechtzeitig vor der Brutsaison bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen (01.10. bis 28.02.), sodass bei deren Ankunft im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsamkeit herrscht.

Die Vorbereitung und die Durchführung der Erschließungsarbeiten und der Maßnahmen für den Naturschutz sind von einer fachkundigen ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

Die Rodung von Gehölzen sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Gehölzrodungen sind vom 01.10. bis 28.2. zulässig.

Der Abbruch von Gebäuden im Gelände der Gärtnerei ist außerhalb der Brutzeit (Oktober-Februar) durchzuführen. Vor Gebäudeabbruch ist eine Kontrolle auf Fledermausquartiere durchzuführen. Werden Tiere festgestellt, sind sie in künstlichen Quartierhilfen (mit Genehmigung der UNB) in der Gemarkung Langenselbold umzusiedeln.

Vor Baubeginn im Gärtnereigelände ist im Wasserbecken eine Kontrolle auf Vorkommen von Teichfröschen durchzuführen. Sollten Teichfrösche vorgefunden werden, dann sind sie (mit Genehmigung der UNB) in den Monaten Juli/August in geeignete Ersatzgewässer in der Gemarkung Langenselbold umzusiedeln. Zauneidechsen im westlichen Bereich des Gärtnereigeländes sind vor Baubeginn abzusammeln und in die Biotopflächen am Rande der Autobahn umzusiedeln. Der Umsiedlungserfolg der Zauneidechsen ist durch ein 5-jähriges Monitoring zu belegen.

Als Maßnahme für Strauch – und Heckenbrüter sind am Südrand des GE 1, 3, 4 + 8 mind. 6 x 200 m² große Gehölzflächen mit Arten der Artenliste anzulegen. Hierbei ist abschnittsweise ein ca. 2 m breiter Saumstreifen mit krautigem Bewuchs anzulegen.

Als Maßnahme für den Haussperling und Fledermäuse ist südlich des GE 8 ein Artenschutzvogelhaus (z.B. Agrofor) zu errichten.

Als CEF-Maßnahme für die Zauneidechse sind südlich des GE 8 und westlich des GE 9+12 mind. 6 Biotope (Steinhaufen mit Sand und Ästen) herzustellen.

Als Maßnahme für die Erdkröte ist die Wanderroute entlang der BAB 45, westlich des GE 8, 9 +12 in einem 10m breiten Grünstreifen offenzuhalten. Der Grünstreifen ist mit ca. 1,5 m tiefen, temporär wasserführenden Mulden und einer Grabenverbindung zu gestalten. Die Straßenquerungen der Planstraße A und des Langenselbolder Wegs sind mit mind. 3 Amphibientunnel zu versehen und mit Amphibienschutzeinrichtungen (L-Steine) zu versehen.

**1.10 Maßnahmen zum externen Ausgleich**
**§ 9 (1a) BauGB**

Der Naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Erwerb von Ökopunkten (Gemarkung Eckartshausen). Hierzu wurde ein Ökokonto für die Stadt Langenselbold eingerichtet.

Auf den externen Ausgleichsflächen wurden entsprechend der Anlage 2 des Landschaftsplans vorab im Jahr 2018 mindestens 3 Feldlerchenbiotope eingerichtet und dauerhaft gepflegt (CEF-Maßnahme).

Es ist ein 5-jähriges Monitoring vorzusehen.

**1.11 Rückhaltung von Niederschlagswasser**
**§ 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Der Oberflächenwasserabfluss der Gewerbeflächen ist vor der Einleitung in das Kanalsystem oder den Vorfluter so zu drosseln, dass der Abfluss max. 10l/sec*ha beträgt.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

**2.1 Einfriedungen**
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

**2.2 Werbeanlagen**
Innerhalb der Bauverbotszone der BAB 45 und der L 3445 sind Werbeanlagen jeglicher Art grundsätzlich ausgeschlossen.

Innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesautobahn (Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) und der Landesstraße (Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Höhe, der Größe der Werbefläche, der Art der Werbung, der Beleuchtung, etc. nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen wie (z. B.: Ablenkung, Blendwirkung, etc.) auf den fließenden Verkehr der klassifizierten Straßen zu nehmen.

- Die von den klassifizierten Straßen sichtbaren Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet zulässig.
- Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) ist auf die angrenzenden, tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen.
- Dachaufbauten (z.B.: Werbeanlage auf Hoteldach) sind nicht zulässig.

## 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 der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

**3.2 Denkmalschutz**
Im Plangebiet kann mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Eine archäologischen Voruntersuchung ist vor Beginn von Bauarbeiten 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 Wasserrechtlicher Hinweis**
Das Plangebiet liegt zum Teil in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Wasserwerk Rückingen" der Kreiswerke Hanau GmbH. Auf die Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung vom 05.06.2003 (St. Anz. S. 3051 ff) wird hingewiesen.
Darüber hinaus gelten weitere ‚Einschränkungen aus anderen Rechtsvorschriften heraus, z. B. sind Erdwärmesonden unzulässig oder das Auffüllen von Boden. Auch besteht ein Verbot für die Verwendung von Recyclingmaterial.

**3.5 Regenwasserversickerung**
Es wird empfohlen Dachflächenwasser der GE 8 – 12 in die westlich angrenzende Grünfläche einzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises zu stellen.

**3.6 Zisternensatzung**
Auf die aktuelle „Satzung der Stadt Langenselbold über dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers" wird hingewiesen.

**3.7 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.

**3.8 Vorsorgender Bodenschutz**
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. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden. Um Bodenverdichtungen zu minimieren, soll das Befah-

**3.9 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-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.

**3.10 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. Eine Blendwirkung auf die BAB 45 und L 3445 ist auszuschließen.

**3.11 Südausrichtung**
Räume mit großen Fenstern sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

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

**3.11 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.

**3.13 Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Langenselbold wird hingewiesen.

**3.14 Immissionsschutz**
Im Planbereich sollten nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine unzulässigen störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind entsprechend dem Stand der Technik in die freie Luftströmung so abzuführen, dass es zu keinen umweltschädlichen, gesundheitsgefährdenden und erheblich belästigenden Immissionen kommt.

Fahrwege für Fahrzeuge (PKW, LKW, Hubwagen, Gabelstabler, usw.), und vergleichbarer rollbarer Geräte sollten aus fugenlosem, glatten lärmmindernden Belägen I Material herzstellen und in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten um belästigenden Rollgeräuschimmissionen vorzubeugen. Der Versieglungsgrad sollte hierbei so gering wie möglich gehalten werden.

Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Abzugsanlagen sollten entsprechend dem Stand der Technik errichtet, betrieben und gewartet werden. Stationäre Anlage sollten keine ton- und/oder impulshaltige sowie tieffrequente Geräusche erzeugen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sollten aus nichtreflektierendem dunklem Material hergestellt werden. Diese sollten baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können oder andere Rechtsvorschriften (vgl. Wasserrecht) betroffen sind.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) sollte deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der "Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 geprüft werden. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, sollte auf den Einbau verzichtet werden.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung sollte energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) installiert werden. Die Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen sollte durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermieden werden.

Für die Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen sollten UV-arme LED-Leuchten verwendet werden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sollten in übrigen Außenbereichen (z.B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Außenleuchten sollten nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sollten Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- u. Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen (z. B. Videowände, Light-Boards) sollten vermieden 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 28.05.2018 (GVBl. S. 198), 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. AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 26.06.2017 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Langenselbold West" mit 8. Teiländerung des Bebauungsplans "Nesselbusch / Am Diebacher Weg IV" sowie Teiländerung des Vorhaben- und Erschließungplans "Nesselbusch / Am Diebacher Weg " beschlossen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 21.12.2018 (LZ) und 21.12.2018 (GNZ).
Ein ergänzender Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.12.2019 / 11.12.2019 (LZ) und 13.11.2019 / 06.12.2019 (GNZ).

2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 21.12.2018 (LZ) und 21.12.2018 (GNZ) ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 14.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019.
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.01.2019 bis Einschließlich 22.02.2019. Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 14.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 22.02.2019 aufgefordert worden.

3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)
Am 04.11.2019 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 06.12.2019 / 11.12.2019 (LZ) und 13.11.2019 / 06.12.2019 (GNZ) ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020. Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 21.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 03.01.2020 aufgefordert worden.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 25.05.2020 den Bebauungsplan „Gewerbepark Langenselbold West" in der Fassung vom 06.02.2020 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 25.05.2020 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbepark Langenselbold West" in der Fassung vom 06.02.2020 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold in Ihrer Sitzung am 25.05.2020 beschlossene Satzung Bebauungsplan „Gewerbepark Langenselbold West" in der Fassung vom 06.02.2020 wurde durch den Bürgermeister am ………… handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Stadt Langenselbold 7 Main-Kinzig-Kreis

Langenselbold, den 23. Juli 2020 — Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 25.07.2020 (LZ) und 25.07.2020 (GNZ) bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Stadt Langenselbold 7 Main-Kinzig-Kreis

Langenselbold, den 27. Juli 2020 — Bürgermeister

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

Körperschaft des öffentlichen Rechts 12401 Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen Landschaftsarchitekt + Stadtplaner, freischaffend

Langenselbold, den 06.02.2020

**Mehrausfertigung - Stadt**

## Bebauungsplan

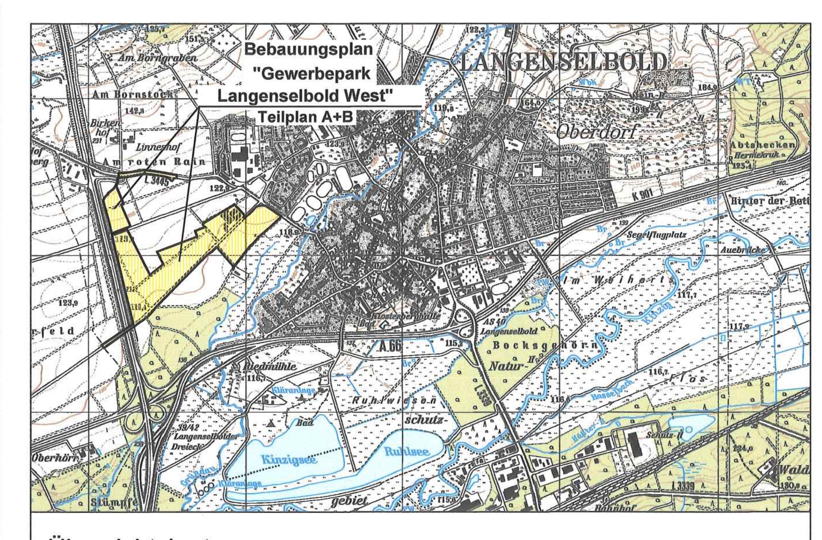
# "Gewerbepark Langenselbold West"

mit 8. Teiländerung des Bebauungsplans "Nesselbusch / Am Diebacher Weg IV"
sowie Teiländerung des
Vorhaben- und Erschließungplans "Nesselbusch / Am Diebacher Weg "

## Stadt Langenselbold

Der Bebauungsplan besteht aus dem Teilplan A und Teilplan B


THOMASEGEL Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold
Tel.: 06184/934377
Fax: 06184/934378
Mobil: 0172/6755802
planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de


**M. 1:2000**

| Projekt Nr. | Verfahrensstand | Entwickelt | Egel |
|---|---|---|---|
| 15018 - 00 | Satzung | Bearbeitet | Egentenmeier |
| | | Geprüft | Egel |
| | | Fertiggestellt | 06.02.2020 |