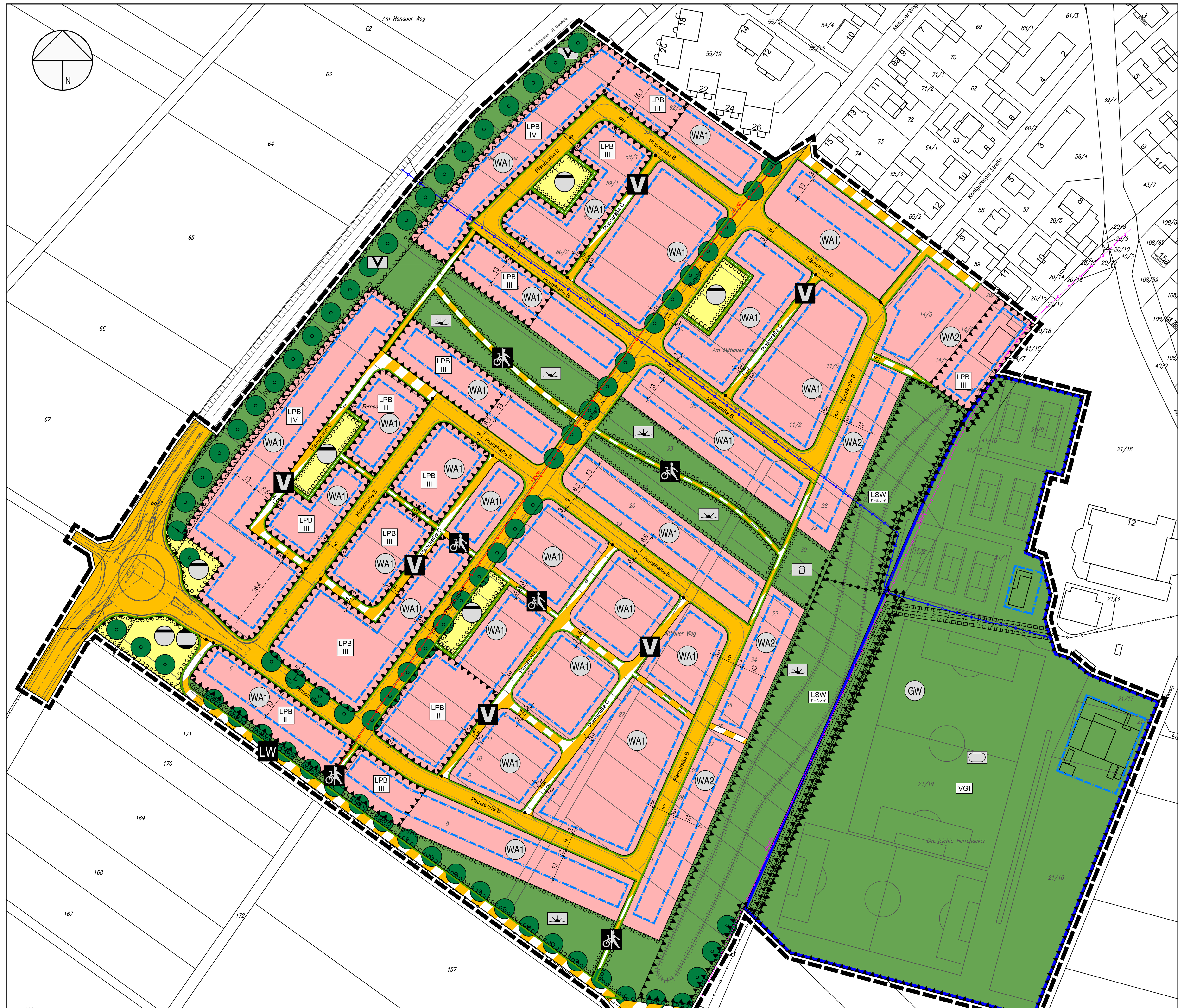


Baugebiet	WA1	WA2
GRZ	0,4	0,4
Anz. zul. VG	II	II
h max.	11,0 m	9,0 m
Bauweise	o / ED	o / ED
Dachform, -neigung	geneigte Dächer > 30° / FD	geneigte Dächer > 30° / FD

Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. I S. 458)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94); zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180); zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 158); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 2015 (GVBl. I S. 188)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt in allen allgemeinen Wohngebieten 0,4.

2.1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 2.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA1

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt höchstens 11,0 m. Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße.

2.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA2

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt höchstens 9,0 m. Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in allen Baugebieten in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die in den Baugebieten festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Garagen sind in allen Baugebieten nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

(gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.1 Zweckbestimmung Abwasser

Zulässig sind Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser.

7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Immissionsschutzschutz in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Gelnhausen, Obermarkt 7, 63571 Gelnhausen, 2. OG, Zimmer 204, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

7.1 Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen

7.1.1 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz

Siehe Einzeichnung im Plan.

Allgemeine Wohngebiete - Lärmpegelbereich III

Innerhalb der festgesetzten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

Allgemeine Wohngebiete - Lärmpegelbereich IV

Innerhalb der festgesetzten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den Lärmpegelbereich IV erfüllen.

Öffentliche Grünflächen - Lärmschutzwand h = 6,50 m

Innerhalb der festgesetzten Flächen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung sind über die gesamte Länge durchgehende Lärmschutzwände zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwände beträgt mindestens 6,50 m über Bezugsniveau 134 m ü. NN. Die Lärmschutzanlagen können als Wall-Wand Kombination ausgeführt werden.

Öffentliche Grünflächen - Lärmschutzwand h = 7,50 m

Innerhalb der festgesetzten Flächen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung sind über die gesamte Länge durchgehende Lärmschutzwände zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwände beträgt mindestens 7,50 m über Bezugsniveau 135 m ü. NN. Die Lärmschutzanlagen können als Wall-Wand Kombination ausgeführt werden.

7.2 Vorkehrungen gegen Lichtimmissionen

7.2.1 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz

s. s. Einzeichnung im Plan

Für den Betrieb von Lichtanlagen innerhalb der festgesetzten Flächen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind die dort betriebenen/vorgesehenen Lichtanlagen so auszulegen, dass die Lichtimmissionen folgende Anforderungen nicht überschreiten:

Die von den Lichtanlagen ohne Hintergrundbeleuchtung hervorgerufene Vertikalbeleuchtungsstärke EF in lx darf in der Fensterebene der nächstgelegenen Wohnhäuser in den zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die nachfolgenden Werte nicht überschreiten:

Immissionsort (Einwirkungsort)	Beleuchtungsstärke E_F in lx	
Gebietsart nach BauNVO	6:00 Uhr – 22:00 Uhr	22:00 Uhr – 6:00 Uhr
Wohngebiete (§§ 3 und 4)	3	1

Tab. 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke EF in der Fensterebene

Bei Terrassen und Balkonen sind die Anforderungen im Bereich der stärksten Aufhellung zu messen, soweit in diesem Bereich eine Wohnnutzung als allgemein üblich anzusehen ist.

Für die Messung und Beurteilung der Lichtimmissionen ist auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom September 2012 zurückzugreifen.

Die Blendwirkung von Flutlichtanlagen ist durch technische Maßnahmen soweit zu reduzieren, dass die Anforderungen an die mittlere tolerable Leuchtdichte L_{max} nach diesen Hinweisen eingehalten werden.

Zum Schutz von Insekten und Vögeln ist der Anhang „Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere und Vorschläge zu deren Minderung" dieser Veröffentlichung zu beachten.

7.3 Bedingte Festsetzungen

(gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

7.3.1 Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässigen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im **Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz** in den allgemeinen Wohngebieten sind schutzbedürftige Räume im Sinne des Kapitels 4 der DIN 4109 erst dann zulässig, wenn die Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen gem. den Festsetzungen 7.1und 7.2 hergestellt sind.

8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

8.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

8.2 Dachformen, Dachneigung

Zur Nutzung von Solarenergie sind in den allgemeinen Wohngebieten nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 30° oder Flachdächer zulässig.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger sind auf ihrer gesamten Breite von der Bebauung freizuhalten.

9.2 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(gem. § 9 (1) Nr.10 BauGB und § 23 HStrG)

In den Bauverbotszonen sind Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht zulässig. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Weiterhin unzulässig sind Nebenanlagen - inklusive Werbeanlagen - gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen gem. § 12 BauNVO.

10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

10.1.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz"

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" festgesetzte Fläche dient der Errichtung und dem Betrieb eines städtischen Sportplatzes für Feldsportarten.

Zulässig sind:

1. Spielfelder und Laufbahnen zuzüglich Stehplatzanlagen,
2. Einfriedungen und Ballfangzäune,
3. Flutlichtanlagen,
4. Zweckgebundene bauliche Anlagen.

10.1.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung"

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zwischen dem Wohngebiet und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz", am südlichen Rand des Geltungsbereichs sowie als zentrale Grünachse zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" und der Kreisstraße 862 werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung" festgesetzt.

10.1.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün"

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zwischen dem Wohngebiet und der Kreisstraße 862 werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" festgesetzt.

11 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

11.1 Pflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

- Die endgültigen Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Allee/Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.
- Für die entlang der Straßen eingetragenen Bäume ist nur eine Baumart der Vorschlagliste zu verwenden.

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird verbindlich festgesetzt (siehe Teil E: Hinweise).

11.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

11.2.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung"

In den für Anpflanzungen vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung" wird eine parkartige Bepflanzung von Einzelbäumen und Baum- sowie Strauchgruppen wie folgt festgesetzt.

- Auf 30 % der Pflanzflächen ist eine Hecken- und Gebüschpflanzung zu entwickeln.
- 1 großkroniger Baum I WO je 100 m² Fläche
- 1 mittelkroniger Baum II WO je 100 m² Fläche

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18.
- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird verbindlich festgesetzt (siehe Teil E: Hinweise).

Die übrigen Flächen sind mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung einzusäen. Das Einsäen hat spätestens zu Beginn der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

11.2.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün"

In den für Anpflanzungen vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" werden die Herstellung einer Extensivrasenfläche und eine Bepflanzung von Einzelbäumen und Baum- sowie Strauchgruppen festgesetzt.

- Auf 30 % der Pflanzflächen ist eine Hecken- und Gebüschpflanzung zu entwickeln.
- 1 großkroniger Baum I WO je 100 m² Fläche
- 1 mittelkroniger Baum II WO je 100 m² Fläche

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18.
- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird verbindlich festgesetzt (siehe Teil E: Hinweise).

Die übrigen Flächen sind mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung einzusäen. Das Einsäen hat spätestens zu Beginn der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung). Für die Herstellung der extensiven Wiesen wird zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Flächen der Einsatz von zertifiziertem Saatgut regionaler Herkunft verbindlich festgesetzt.

11.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

11.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA

In den allgemeinen Wohngebieten WA werden für nicht gesondert festgesetzte, nicht überbaubare Grundstücksflächen folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt. Die Mindestqualitäten sind zu beachten.

- 25 % der nicht überbauten Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- Je 100 m² gärtnerisch gestalteter Fläche ist 1 Baum der WO I nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 25 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Vorhandene und nach Realisierung der Maßnahme erhaltene Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Für Begrünungsmaßnahmen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18.
- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil E: Hinweise).

- Das anfallende Niederschlagswasser ist entweder auf den Freiflächen zu versickern (die Koppelung mit entwässerungstechnischen Speicheranlagen ist möglich oder in Verbindung mit einer Brauchwasseranlage zu nutzen. Die Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Wasser ist aus Sicht der Schadstofffilterung über breitflächige Versickerung, dezentrale Flächen- und Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Elemente bzw. über Rigolen möglich. Der Einsatz von Sickerschächten ist nicht zulässig.

11.4 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

In den Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt. Die Flächen dienen dem Ausgleich der mit der geplanten Gebietsentwicklung verbundenen Konflikte:

- Die Flächen sind durch Aussaat in eine Grünlandfläche (2-schürige Wiese) umzuwandeln und als solche dauerhaft extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor dem 15.6. eines Jahres, Biozidanwendung und Düngerausbringung sind nicht zulässig. Für die Herstellung der extensiven Wiesen wird zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Flächen der Einsatz von zertifiziertem Saatgut regionaler Herkunft verbindlich festgesetzt.
- Auf 20 % der Pflanzflächen ist eine Hecken- und Gebüschpflanzung zu entwickeln.

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird verbindlich festgesetzt (siehe Teil E: Hinweise).

11.5 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen (siehe Kapitel 6 in Anlage 1 „Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG" zum Umweltbericht).

- **Bauzeitregelung: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und vorbereiten der Maßnahmen (M1)**

Die Baufeldfreimachung und das Abschieben des Oberbodens ist grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. August sind keine Baufeldfreimachungen vorzunehmen. Bei einem Eingriff in den Planungsraum innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) von bodenbrütenden Arten kommt.

Generell sind bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden.

- **Einrichtung von Ersatzlebensraum für die Feldlerche (CEF) (M2)**

Es ist mit maximal drei Feldlerchenrevieren im Geltungsbereich zu rechnen. Der Verlust des Lebensraumes durch die Umsetzung der Planung stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar, der vorauslaufend zu einem Eingriff auf der Fläche ausgeglichen werden muss. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass ein ausreichender Ersatzlebensraum für die Feldlerche geschaffen wird, so dass es nicht zu einem Verlust von Revieren kommt.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Anlage von drei Blühflächen mit einer Fläche von insgesamt 0,66 ha der Verlust von drei Feldlerchenrevieren ausgeglichen werden kann.

Die Blühflächen werden auf städtischen Flächen in der Gemarkung Meerholz, Flur 25, Flurstücke 166 tlw., 44/1 und 48 tlw. angelegt.

Der Aussaattermin des Blühflächensaatguts sollte so zeitig wie möglich im Jahresverlauf gelegt werden, um die ersten Gelege der am Boden brütenden Feldlerche nicht zu zerstören. Die Aussaat sollte bis spätestens zum 15. März bzw. mit der Aussaat des Sommergetreides vor dem Eingriff auf den verloren gehenden Revierflächen im Geltungsbereich abgeschlossen sein.

- **Habitatoptimierung der Zauneidechsen (M3)**

Die sonnenexponierten Strukturen entlang des ehemaligen Bahndamms sowie im südöstli-chen Randbereich des Geltungsbereichs sind als Lebensraum für Reptilien sehr gut geeignet. Das Vorkommen der Zauneidechse wurde in diesen Bereichen nachgewiesen. Diese Strukturen sind von den Planungen nicht betroffen und bleiben in ihrem Bestand erhalten.

Durch eine Optimierung des Lebensraums im Bereich des Bahndamms kann die Attraktivität der Fläche für die Zauneidechse allerdings noch weiter gesteigert werden.

Dazu werden in der Grünfläche zwischen der Wohnbaufläche und dem Sportplatz südlich der vorgesehenen Lärmschutzwand Sonn- und Versteckplätze und Fortpflanzungshabitate geschaffen. Diese sind im Abstand von 30 bis 50 m zueinander zu positionieren. Die Position sollte so gewählt werden, dass die Lesesteinhaufen mit der Längsseite eine Südexposition aufweisen.

Eine dichte Bepflanzung in der Umgebung der Steinhaufen ist zu unterlassen. Jedoch werden an der Nordseite der Steinhaufen 2 bis drei Gebüschpflanzen (Weißdorn, Hundsrose) gepflanzt, um den Zauneidechsen Deckung zu bieten.

11.6 Maßnahmen und Nutzungsregelungen auf den Ausgleichsflächen (2. Geltungsbereich)

Der Ausgleich des verbleibenden naturschutzrechtlichen Defizits wird gemäß Hessischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010), hier § 10 Ökokonto Absatz 4, durch den Erwerb von Ansprüchen auf Anrechnung (Biotopwertpunkten) aus Ökokontomaßnahmen kompensiert.

Zur Eingriffskompensation werden dem Bebauungsplan 2 Ökokontomaßnahmen der Stadt Gelnhausen zugeordnet. Dabei handelt es sich um zwei Nutzungsverzichtsflächen im Stadtwald von Gelnhausen mit einer Größe von insgesamt ca. 2,4 ha.

Auf den Flächen Forstabteilung 302B2 (Gemarkung Hailer; Flur 48; Flurstück 1/4 tlw.) und Forstabteilung 15A2 (Gemarkung Meerholz; Flur 13; Flurstück 27/11 tlw.) ist zukünftig dauerhaft auf eine forstliche Nutzung zu verzichten („Waldprozessschutz").

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3 HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Ebenerdige Stellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag (Pflaster, Ökosteinen, bzw. Rasengittersteinen) zu befestigen. Bituminöse Beläge wie Asphalt oder Ortbetonflächen sind nicht zulässig. Andere Beläge können verlangt werden, wenn dies zum Schutz des Grundwassers oder aus Gründen der Denkmalpflege erforderlich ist.

Stellplätze sind durch geeignete Bäume (Stammumfang min. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe), Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum mit einer unbefestigten Mindestpflanzfläche von 6 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächendeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen und Böschungen zu unterteilen. Pflanzflächen sind gegen überfahren zu sichern.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Gelnhausen in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil E: Hinweise).

2 Staffel-, Dachgeschosse

Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist die Errichtung maximal eines Staffel- oder Dachgeschosses zulässig. Die Grundfläche des Staffel- oder Dachgeschosses darf maximal drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

E Hinweise

1 Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Hailerer Aue" der Stadtwerke Gelnhausen GmbH. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 15.09.2004, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 44/2004, Seite 3439.

Die Verbote gem. § 4 der Verordnung vom 15.09.2004 sind zu beachten.

2 Bodenschutz

Nach § 1 des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) vom 28.09.2007 sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes, des HAltSchG sowie der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen RechtsVO nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere:

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.

Im Plangebiet befinden sich großflächig archäologische Strukturen aus vorgeschichtlicher Zeit. Diese sind schützenswerte Kulturdenkmäler nach § 19 HDSchG. Veränderungen an den Denkmälern bedürfen deshalb nach § 16 (1) HDSchG der Genehmigung. Da eine Überbauung die Zerstörung der Denkmäler mit sich bringen würde, muss vor jeglichen Erdeingriffen das Plangebiet großflächig archäologisch untersucht werden. Die Kosten der archäologischen Maßnahmen sowie die Erstellung eines Grabungsberichtes mit Dokumentation sind vom Planbetreiber zu tragen.

4 Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren".

Ergeben sich bei zukünftigen Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung, ist gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes - HAltBodSchG - das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

Die Ausweisung des Plangebiets erfolgt in Kenntnis der von den klassifizierten Straßen (K 862) ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Gelnhausen hat dafür Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

6 Sonnenenergie

Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie werden empfohlen.

Durch die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) dürfen keine Blendwirkungen auf den fließenden Verkehr der klassifizierten Straßen (K 862) ausgehen.

7 Vorsorglicher Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Miniblockheizwerke und vergleichbare lärmemittierende Anlagen sind dem Stand der Technik aufzustellen und haben entsprechend des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung einzuhalten.

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

Hinweis:

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die Luft-Wärmepumpe die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

- Rauch, Gerüche, Lärm emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnenplätze, Klimaanlagen, Küchendunstabzugsanlagen usw.) sind dem Stand der Technik so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben (z. B. Kapselung, Einhausung, Aufstellung entfernt schützenswerter Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze, Abführung in die freie Luftströmung), dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Rauch, Gerüche und Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der "Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. 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, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.
- Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.
- Außenleuchten dürfen 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, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

8 Regenwasserableitung

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die §§ 28 (4) und 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 verwiesen. Nach § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 28 (4) HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

9 Pflanzliste

9.1 Pflanzliste 1 - Grosskronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Gewöhnliche Rosskastanie)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Salix alba " Liempde " (Silber-Weide)
Tilia tomentosa (Silber-Linde)

9.2 Pflanzliste 2 - mittelkronige Einzelbäume (II Wuchsordnung)

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Esskastanie)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Tilia cordata (Winterlinde)

9.3 Pflanzliste 3 - Sträucher

Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Weißdorn)

10 Saatgut für extensive Wiesen

Für die Herstellung der extensiven Wiesen auf den Flächen für die Abwasserbeseitigung und den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" wird zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Flächen der Einsatz von zertifiziertem Saatgut regionaler Herkunft verbindlich festgesetzt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **11.09.2013**

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) .... **08.12.2014 - 16.01.2015**

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) .... **08.12.2014 - 16.01.2015**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) .... **07.04.2015 - 08.05.2015**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) .... **07.04.2015 - 08.05.2015**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **10.06.2015**

....

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

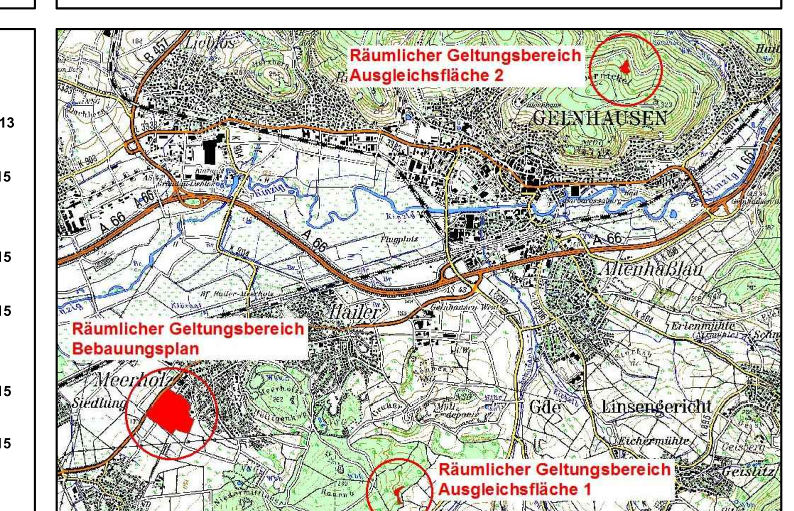
Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) .... ____________

....

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
   - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen
   - 6.1. Straßenverkehrsflächen
   - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
   - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Rad- und Fußweg
   - Verkehrsberuhigter Bereich
   - Landwirtschaftlicher Weg
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
   - Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
   - Abwasser
   - Gas
9. Grünflächen
   - 9. Öffentliche Grünflächen
   - Sportplatz
   - Spielplatz
   - Straßenbegleitgrün
   - Freizeit und Erholung
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Anpflanzen: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
   - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
   - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen
   - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
   - LPB III — hier: Lärmpegelbereich III
   - LPB IV — hier: Lärmpegelbereich IV
   - LSW h=7,5 m — hier: Lärmschutzwand, -wall (h = Höhe ü. Grund)
   - VGI — hier: Vorkehrungen gegen Lichtimmissionen
   - 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
   - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   - GW — Trinkwasserschutzgebiet
   - HSK — Hauptsammelkanal, Bestand
   - GAS — Gashochdruckleitung, Bestand
   - TELEKOM — Telefonkabel, Bestand
   - WASSER — Wasserleitung DN 200, Bestand



Ausgleichsflächen s. Teilplan 2

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Planungsbüro Dr. Huck
Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement
General-Colin-Powell-Straße 4A D-63571 Gelnhausen
info@buero-huck.de T. 06051-97717-0 F. 06051-97717-69
www.buero-huck.de

Stadt Gelnhausen
Bebauungsplan "Mittlauer Weg"

Bearbeiter:	Rüttinger	Datum:	21.05.2015
Plannr.:	1308_01S	Maßstab:	1:1000

Satzung, Teilplan 1