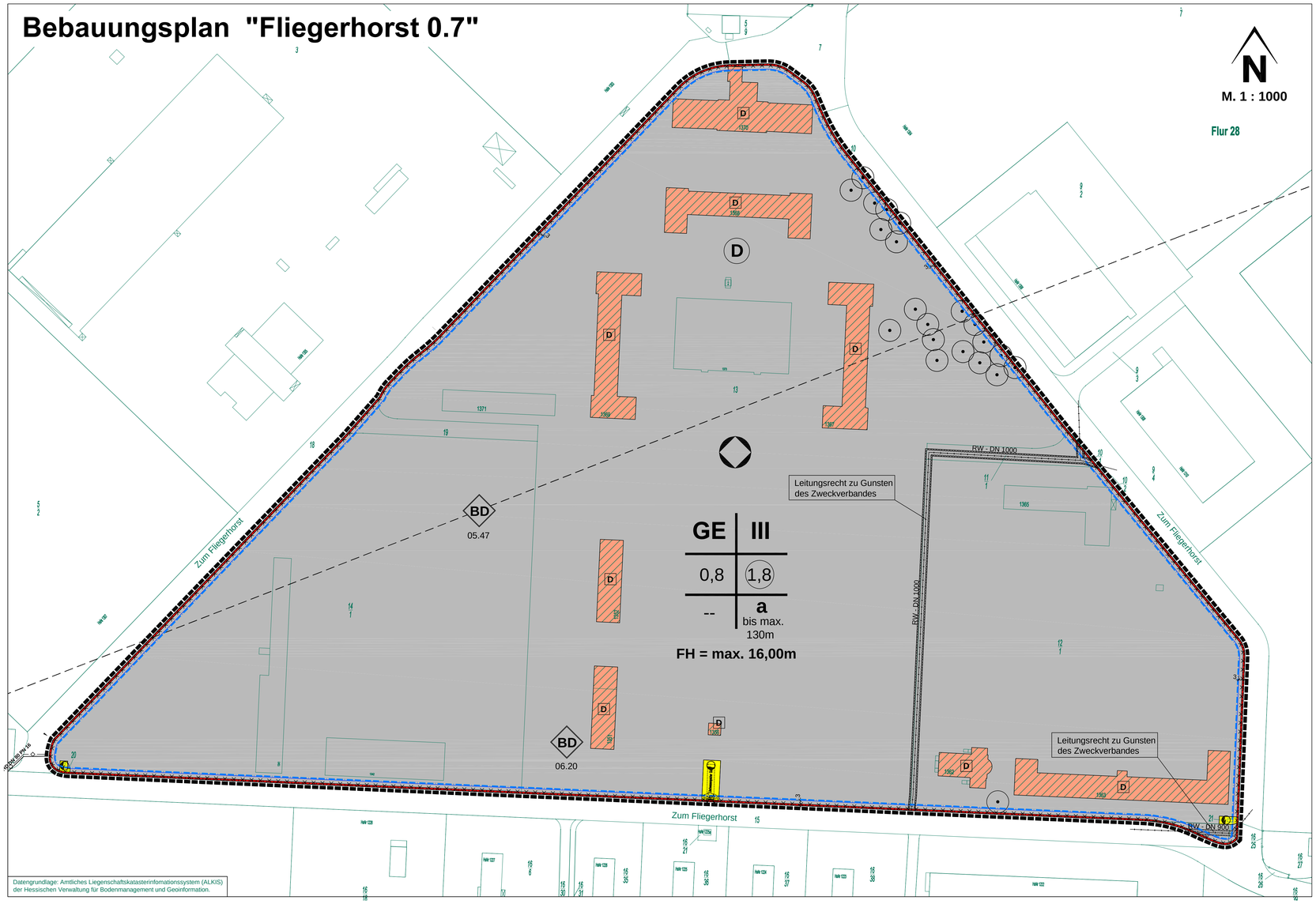
# Bebauungsplan "Fliegerhorst 0.7"




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

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

**1. Füllschema der Nutzungsschablone**

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| -- | Bauweise |
| Firsthöhe | |

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

- GE — Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- FH = max. 16,00 m — maximale Firsthöhe = 16,00 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- (1,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß § 16 und 20 BauNVO
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

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

- a (bis max. 130m) — Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO, Gebäudelänge bis max. 130m
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

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

- Überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)
- Zweckbestimmung: Wasser (Standorthinweis Löschwasserspeicher)

**6. Hauptversorgungsleitungen**
**§ 9 (1) Nr. 13 BauGB**

- RW — unterirdisch, Regenwasserkanal

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

- Erhaltung von Stieleichen mit Stammumfang > 1,00m

**8. Regelung für den Denkmalschutz**
**§ 9 (6) BauGB**

- BD 05.47 — Bodendenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen -Römerstraße-
- BD 06.20 — Bodendenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen ( unbewegliche Kulturdenkmale ) die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB
- D — Abgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB

**9. Sonstige Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Altablagerung (Flächendeckende Altlastenverdachtsfläche)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB zu Gunsten des Zweckverbandes

**10. Sonstige Planzeichen**

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 23 — Flurstücksnummer
- Maßlinie / Maßzahl

**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 festgesetzt:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß 8 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ- überbaubare Fläche) von 0,8 als Höchstmaß zulässig.

Die Geschossflächenzahl ist eine max. 3-geschossige Bauweise als Höchstmaß mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 als Höchstmaß zulässig.

**1.3 Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Ab.4 BauNVO mit bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 130 m zulässig.

**1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

**Regelung des Gewerbegebiet nach dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel**
§ 1 Abs. 4 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachstehenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{W}''$ weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

| Teilfläche | Flächengröße in m² | $L_{W}''$ in dB(A)/m² | |
|---|---|---|---|
| | | Tag | Nacht |
| GE-Fläche | 166.777 | 66 | 45 |

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn seine Betriebsgeräusche

- die auf Basis der vorgenannten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel sowie der Grundstücksfläche der Anlage oder des Betriebes am maßgeblichen Immissionsort gem. TA Lärm (in der Fassung vom 9.6.2017) ermittelten Immissionskontingente nicht überschreiten oder
- die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gem. Nr. 6.1 der TA Lärm, wie sie im Gutachten
- P 101/13 E der ITA – Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, vom 11.12.2018 zum Bebauungsplan abgeleitet wurden, um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Die Ermittlung der Immissionskontingente einer Anlage oder eines Betriebes erfolgt unter Verwendung der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien". Teil 2 „Allgemeines Berechnungsverfahren", Ausgabe 10-1999 mit folgenden Berechnungsparametern:

- Höhe der Geräuschemissionen über Boden: 2 m
- Bodendämpfung gem. Nr. 7.3.2
- Meteorologische Korrektur Cmet = 0 dB
- Berechnungsfrequenz: 500 Hz
- Keine Berücksichtigung von Abschirmungen oder Reflexionen.

**1.5 Geländeoberkante**

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Erschließungsstraße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.

**1.6 Höhe baulicher Anlagen**
§ 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante (siehe 1.5 Geländeoberkante). Das Höchstmaß der Firsthöhe betragt maximal 16,00 m.

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

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen einschließlich 20 KV) sind unterirdisch zu verlegen.

**1.8 Altlastenverdachtsfläche**
Im gesamten Plangebiet ist mit Altablagerungen und Altlasten zu rechnen.

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.

**1.9 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. § 9 (1) 15 BauGB

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten. Es darf nur verzögert dem Vorfluter zugeleitet werden. Es ist nur das Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von unbelasteten Park- und Zufahrtsflächen zur Versickerung zu bringen, es darf sich nicht nachteilig auf das Grundwasser und auf die im Boden vorliegenden Schadstoffe/ Altlasten auswirken.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Gewerbegrundstücken ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Der Bebauungsplan schafft kein wasserrechtliches Benutzungsrecht. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Regel erst bei einem Grundwasserabstand von mehr als 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem höchstmöglichen Grundwasserstand erlaubnisfähig. Der Grundwasserstand ist entsprechend zu prüfen, bei zu geringem Abstand ist keine Versickerung zulässig.

**1.10 Erhaltung von Bäumen**
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Im Plangebiet sind alte Stieleichen (Quercus robur) einem Stammumfang von mehr als 1,00 m, gemessen in 1,00 m Höhe, zu erhalten.

**1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
**Grünflächen - und Gehölzanteil auf den Grundstücken**

Im Gewerbegebiet sind mindestens 10% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (Pflanzenarten siehe Artenliste).

**1.12 Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.11 sind vorrangig autochthone Gehölze 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 europaeus |
| 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 | Wimperpertgras | 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 peridymenum |
| Efeu | Hedera helix | Gemeine Waldrebe | Clematis vitalba |
| | | Knöterich | Polygonum aubertii |
| | | Hopfen | Hulumus lupulus |

**1.13 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, sodass bei deren Ankunft im Brutgebiet bereits Baustelleneinbetriebsamkeit herrscht.

**Rodungen**
Gehölzbestände sind zu erhalten. Ist eine Erhaltung nicht möglich, sind Rodungen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Bei Rodungen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 1,00 m, gemessen in 1,00 m Höhe, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Vor der Rodung von Bäumen mit Baum-/Spechthöhlen oder anderen Strukturen, die Fledermäusen als Quartier dienen können (Spaltverbreiterungen, Rindentaschen etc.), ist eine Kontrolle der potenziellen Quartierrequisiten (per Endoskop) auf ggf. anwesende Tiere durchzuführen. Werden Tiere angetroffen, ist durch eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob eine Umsiedlung möglich ist.

Stileichen mit einem Stammumfang von über 1,00 m, gemessen in 1,00 m Höhe, sind auf ein Vorkommen des Heldbocks hin zu überprüfen. Sollten die Bäume, die vom Heldbock besiedelt sind, nicht erhalten werden können, so sind diese in 2-3 m lange Stammabschnitte zu schneiden und senkrecht in naheliegenden Waldflächen, neben alten Eichen, aufzustellen.

**Gebäudeabbruch**
Vor Abbruch und Grundsanierung von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Die Objekte sind unmittelbar vor der Ausführung der Arbeiten von der ökologischen Baubegleitung auf ihre potenzielle Eignung als Überwinterungsquartier für Fledermäuse zu begutachten. Bei Gebäudeobjekten mit positivem Befund sind im Anschluss daran intensivere Kontrollen auf anwesende (überwinternde) Tiere erforderlich. Die Kontrollen und deren Ergebnisse sind in jedem Einzelfall zu dokumentieren. Bei Tierfunden entscheidet die ökologische Baubegleitung über die weitere Verfahrensweise.

**Artenförderma5nahmen**
Zur Förderung von Reptilien sind pro Grundstück pro Hektar (oder kleiner) Grundstück mindestens 1 Überwinterungsquartier in ruhig gelegenen, besonnten Bereichen (Steinhaufen mit aufgelagertem Totholz) anzulegen.

Pro Hektar (oder kleiner) Grundstück sind mindestens jeweils 1 Nistkasten für Fledermäuse, Mauersegler, Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Star und Meise anzubringen.

Auf dem ehemaligen Signalturm ist ein Nistkasten für einen Wanderfalken anzubringen.

**1.14 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in den ursprünglichen Teilplänen B und C (Fliegerhorst 0.1, 1. BA) und Teilpläne B, C, D, und E (Fliegerhorst 0.2)**

Die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich und zum Artenschutz wurden bereits durch die Festsetzungen in den Urplänen geregelt. Es erfolgt diesbezüglich keine Änderung durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.7".

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

**2.1 Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 23 BauNVO

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

**2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als transparente Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

**2.3 Festsetzungen bezüglich des Denkmalschutzes**

Städtebau, Freiräume, bauliche Anlagen - Grundsätze der Gestaltung

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist zu beachten, dass ein städtebaulicher und architektonischer Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Ausrichtung und Stellung der Gebäude zueinander und zu den Freiräumen, Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschossigkeit und Dachlandschaft.

Die sichtbaren Bauteile sind bei historischen Gebäuden mit ortstypischen Materialien auszuführen. Das farbige Erscheinungsbild innerhalb der Geltungsbereiche ist in seiner zurückhaltenden Art zu erhalten. Die Farbgebung soll auf die Nachbargebäude und auf das Straßenbild abgestimmt werden, sofern keine besonderen Farbbefunde vorliegen. Es kann verlangt werden, dass vor Ausführung der Arbeiten Proben des Außenputzes und des Farbanstriches in ausreichender Größe an geeigneter Stelle angebracht werden.

Freiflächen sind so zu gestalten, dass vorhandene, ortsbildprägende Bäume und Gehölzgruppen erhalten werden. Bei Neupflanzungen sollen vorrangig Laubgehölze verwendet werden.

Baukörper

Neue Baukörper sind grundsätzlich auch als moderne Neubauten zulässig. Sie sollen jedoch im Verständnis und der Weiterentwicklung überlieferter Gliederungselemente so gestaltet werden, dass sie sich möglichst in die ortsbildprägende bauliche Substanz und die Gegebenheiten einfügen. Eine wirtschaftliche gewerbliche Entwicklung muss gewährleistet sein.

Außenwände und Fassaden

Die Außenwände sind als helle, in weiße, graue, beige, Putzflächen entsprechend dem Gebäudetyp aus auszuführen. Wärmedämmputze sind bei historischen Gebäuden zulässig, wenn das grundsätzliche Erscheinungsbild sowie die Anschlussdetails erhalten bleiben. Verkleidungen von Sandsteinsockel sind nicht zulässig. Wärmedämmputze und Wärmedämmverbundsysteme sind im Einzelfall mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Grundsätzlich wird eine Innendämmung empfohlen.

Wertvolle Bauteile wie Schlusssteine, Wappensteine, Gewände, Konsolen, Gesimse, Zierfelder, historische Fresken, Wandbilder usw. sind zu schützen und zu erhalten. Bei Abrissen und Umbauten müssen sie gesichert und dokumentiert werden. Das gilt ebenfalls für kunst- und kulturhistorische Inschriften und Schnitzwerke.

Massive Wand- und Mauerflächen sowie Garagen und Carports, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind und mindestens geschosshoch auf einer Länge von 4m keine Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen aufweisen, sind auf eigenem Grundstück mit standortgerechten, rankenden Pflanzen zu begrünen und langfristig zu sichern.

Dächer

Dächer sind in ihrer Form, in ihrer Stellung zur Straße (Firstrichtung) und ihrer Neigung dem Bestand der Umgebung entsprechend zu erhalten bzw. auszuführen.

Die vorgeschriebene Dachform für den Hauptbaukörper ist das Walmdach und das Satteldach. Bei Ausstellungshallen von mehr als 2.000 m² Größe kann hiervon abgewichen werden.

Die Dacheindeckungsmaterialien sind durch das Ortsbild vorgegeben. Als Dachfarbe sind nur Schwarz-/Grautöne zulässig. Als Dacheindeckung ist nur Schiefer oder ein flacher Ziegel als kleinteiliges Material ohne Profilierung (z.B. Brass Tegalit-Ziegel oder ein vergleichbares Material) zulässig.

Unzulässig sind hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien sowie rote, braune, blaue, grüne, gelbe oder sonstige das Ortsbild störende Farbgebungen und Beschichtungen sind unzulässig.

Die bestehenden Dachaufbauten auf Kulturdenkmälern sind grundsätzlich zu erhalten. Ergänzende Dachaufbauten auf Kulturdenkmälern haben sich nach bestehenden Gauben auf dem Gebäude oder vergleichbaren Kulturdenkmälern in direkter Nachbarschaft zu orientieren.

Dachaufbauten für Neuplanungen müssen Bezug auf den Bestand nehmen und sind als Schlepp-Satteldach-, und Walmdachgauben und Zwerchhäuser zulässig. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mind. 1 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Außenkante der Giebelwand darf 0,75 m und zur Außenkante Ortgang 1,25 m nicht unterschreiten. Die Breite einer Einzelgaube darf bei Schleppgauben 6 m, bei Satteldach- und Walmgauben 2,50 m und bei Zwerchhäusern 5 m nicht überschreiten. Die Eindeckung der Gauben hat sich an der Gestaltung des Hauptdaches zu orientieren. In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sind auch Dachfenster zulässig.

Gauben sind gegenüber der aufgehenden Fassade so zurückzusetzen, dass die Geschlossenheit des Daches noch zu erkennen ist. Der Abstand zwischen sichtbarer Unterkante Dachaufbau und Traufkante darf 70 cm in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten. Die Maßstäblichkeit der Gaubenhöhe und der entstehenden Öffnungen in der Gaube muss der Gliederung des gesamten Baukörpers folgen. Die Höhe des Dachaufbaues darf 1,80 m zwischen sichtbarer Unterkante und Traufkante der Gaube nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Scheitelpunkt der Gaube und First darf 50 cm in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.

Andere Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte) sollen den First nicht überragen.

Antennen/Satellitenempfänger sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach oder möglichst an einer von den öffentlich zugänglichen Straßen und Wegen abgewandten Dachfläche anzubringen.

Schaufenster und Fenster in Altbauten

Historisch wertvolle Fenster sind zu erhalten. Grundsätzlich ist dem Austausch die Reparatur des historischen Bestandes vorzuziehen.

Anordnung, Gestaltung und Gliederung der Fenster sind entsprechend dem Gebäudetypus zu erhalten oder auszuführen.

Fenster sind i. d. R. bei Altbauten aus Holz herzustellen und mit farblosem Flachglas zu verglasen. Bei Neubauten sind auch Kunststofffenster zulässig. Spiegelnde Gläser sind unzulässig. Andere Materialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Markisen, Jalousien, Rollläden

Markisen sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden, die Gebäudeansicht nicht beeinträchtigen und nicht feststehend sein.

Markisen müssen an Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m haben. Die Vorderkante muss mindestens 0,70 m von der Bordsteinkante entfernt sein. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Grelle und glänzende Farben und Materialien sind untersagt.

Jalousien und Rollläden sind unzulässig, wenn die zugehörigen Kästen außen sichtbar angebracht werden.

Hauseingänge, Tore, Treppen

Historische Türen sind zu erhalten, wenn dies wirtschaftlich und technisch zumutbar ist.

Ersatztüren sind so auszuführen, dass der Charakter des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Türen und Tore sind so herzustellen, dass die gestalterische Einheit der baulichen Situation gewahrt bleibt (Material, Form, Maßstäblichkeit, Farbe).

Die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zu Gebäuden durch Rampen, Aufzüge oder Treppenlifte ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Fachamt unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz grundsätzlich erwünscht und zulässig.

Vorgärten, Freiräume (halböffentliche Flächen), Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Metallzäune oder lebende Zäune (Hainbuche oder Rotbuche) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig (ggfs. In Verbindung mit einem innen liegenden Maschendrahtzaun). Metallzäune sind als Stabgitterzäune in grau auszuführen.

Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Vorgärten und Vorflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf maximal 20 % des gesamten Gehölzbestandes zu begrenzen.

Werbeanlagen und Warenautomaten

Haus- und Büroschilder dürfen nicht an Erkern, Balkonen oder Gesimsen angebracht werden. Sie müssen flach an der Wand liegen und dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

Schaufensterbeschriftungen und -beklebungen dürfen maximal ¼ der Gesamtschaufensterfläche betragen. Spiegelnde Effekte und grelle Farben sind unzulässig.

Schaukästen und Warenautomaten dürfen nur angebracht werden, wenn die statische Funktion von Mauer und Pfeilern optisch klar erkennbar bleibt. An Eckgebäuden soll ein Abstand von mind. 0,50 m von der Ecke eingehalten werden. Für die Anbringung auf Gebäudepfeilern ist beiderseits ein Streifen von mind. 1/6 der Pfeilerbreite einzuhalten. Gebäudepfeiler unter 0,50 m Breite sind freizuhalten. Warenautomaten sollen sich dem Farbton der Fassade einwandfrei zuordnen.

Grundsätzlich ist Flächenwerbung in Form von aneinander gereihten Einzelelementen bzw. Buchstaben auszubilden, um durch Transparenz die Fassadenwirkung nicht zu beeinträchtigen. Flächtransparente (Schilder- oder Textlibespannungen) sind dann zulässig, wenn sie sich in Größe und Farbigkeit der bestehenden Fassadengliederung und -gestaltung unterordnen.

Die Länge der Werbeanlagen darf 70 % der Länge der Straßenfront des Gebäudes nicht überschreiten. Die Höhe der Elemente wird entscheidend durch die Proportion des Gebäudes und die Größe des Straßenraumes bestimmt. In keinem Falle darf jedoch eine Höhe bei Kastentransparenten von 1,00 m und bei Buchstaben von 0,80 m überschritten werden.

Unzulässig sind:

- -Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung,
- -Großflächenwerbung auf Brandgiebeln und Plakattafeln,
- -Dachreklamen einschließlich Werbefahnen auf Dächern, mit Ausnahme des Leucht-Turms,
- -Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht und/oder wechselnden Schriften,
- -Frei aufgestellte Werbeanlagen ab 5 m² Ansichtsfläche,
- -Fahnen und andere Transparente ab 5,0 m² Größe,
- -Werbeanlagen, wenn sie sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung dem Bauwerk nicht unterordnen,
- -Werbeanlagen, wenn sie Gebäude und Bauteile von künstlerischer und geschichtlicher Bedeutung in ihrer Wirkung beeinträchtigen,
- -eine Häufung (mehr als zwei) gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen,
- -eine dominierende, die Gestalt der Gebäude überlagernder Wirkung durch übermäßige Größe, Farben, Ort und Art der Anbringung und dergleichen.

**3. HINWEISE**

**3.1 Denkmalschutz**
Im Plangebiet ist mit Bodendenkmälern zu rechnen (Römerstraße und einen prähistorischen Gräberfeldes). Es sind gegebenenfalls Voruntersuchungen durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Das Baugebiet liegt innerhalb der Gesamtanlage „Fliegerhorst Langendiebach" nach §2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetzt und umfasst Teile der Sachgesamtheit „Bauliche Anlagen des Fliegerhorstes Langendiebach" nach §2 Abs. 1 HDSchG. Vor baulichen Eingriffen und Umgestaltungen am und in der Umgebung der Kulturdenkmäler sowie in der Gesamtanlage ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich unter vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (§18 und 20 HDSchG).
Es wird darauf hingewiesen, dass auch für baugenehmigungsfreie Maßnahmen am und in der Umgebung der Kulturdenkmäler sowie innerhalb der Gesamtanlage, die Abstimmung mit den Denkmalbehörden und die Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erforderlich ist.
Dies gilt auch für die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Kulturdenkmälern.

**3.2 Bodenverwendung**
Der Oberboden, sowie kulturfähiger Unterboden ist zu sichern, damit bei einer Bebauung diese Bodenmassen nicht verloren gehen. Diese sollten an geeigneter Stelle (Geländegestaltung) sinnvoll wieder eingesetzt werden.

**3.3 Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Baemer), 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.
Die Immissionsrichtwerte der „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (Beschluss vom 10.05.2000) sind bei Errichtung und Betrieb von Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen sowie vergleichbarer Anlagen bindend zu berücksichtigen, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen auszuschließen.

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 Solarnutzung**
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind erwünscht.
First- und Dachneigung sollten so errichtet werden, dass eine optimale Nutzung der Solarenergie ermöglicht wird.

**3.5 Bodenuntersuchung**
Baugrund, öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung 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.
**Es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht für Grundwasserhaltungen (bauzeitliche Trockenhaltung von Baugruben).**

**3.6 Kampfmittel**
Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes einzuholen und Untersuchungen vorzunehmen.

**3.7 Gebäudebegrünungen**
Es wird empfohlen, Dach- und Wandbegrünungen vorzunehmen. Vgl. Artenliste 1.12.

**3.8 Brauchwassernutzung**
Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser genutzt werden. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S.709) enthalten. Details können mit dem Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gesundheitsamt, Sachgebiet Hygiene abgestimmt werden.

**3.9 Wasserbedarfsnachweis**
Im Rahmen des Bauantrags sollte ein Wasserbedarfsnachweis und die Deckungsfähigkeit vorgelegt 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. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am 04.12.2018 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.7" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.01.2019.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 26.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.02.2019 bis einschließlich 11.03.2019. Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 07.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 11.03.2019 aufgefordert worden.

3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)
Der Vorstand des Zweckverbandes hat am 03.04.2019 den Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanes gefasst.
Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 04.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.05.2019 bis einschließlich 14.06.2019. Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 09.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 14.06.2019 aufgefordert worden.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am 16.10.2019 den Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.7" in der Fassung vom 01.09.2019 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am 16.10.2019 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.7" in der Fassung vom 01.09.2019 gem. § 5 der Hessischen