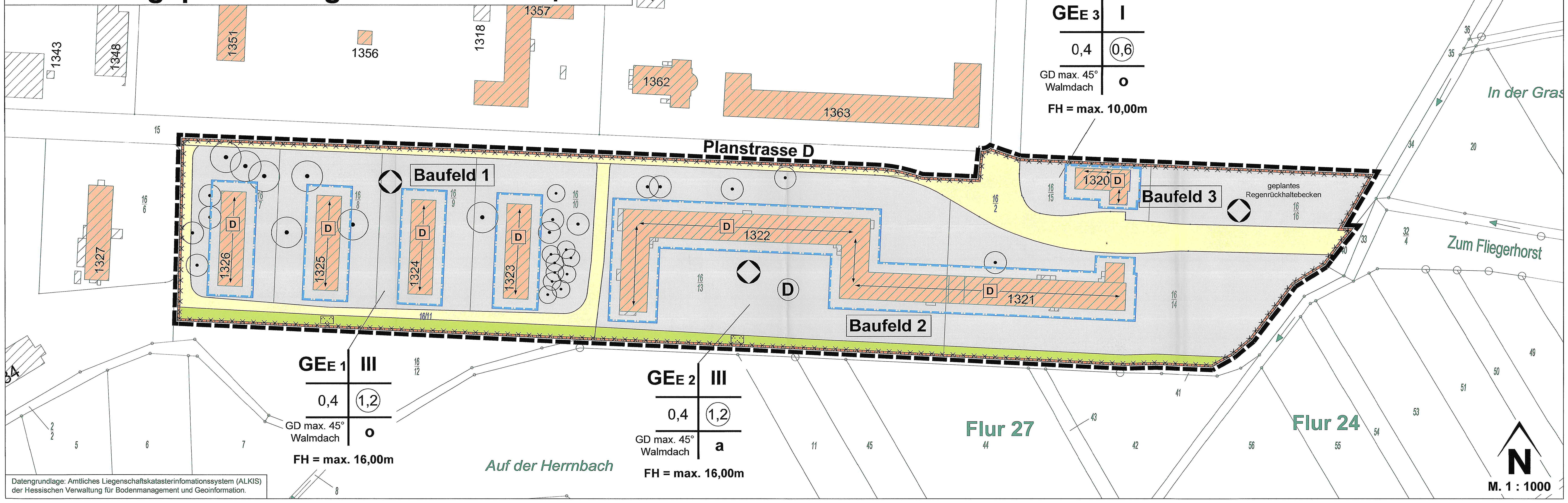
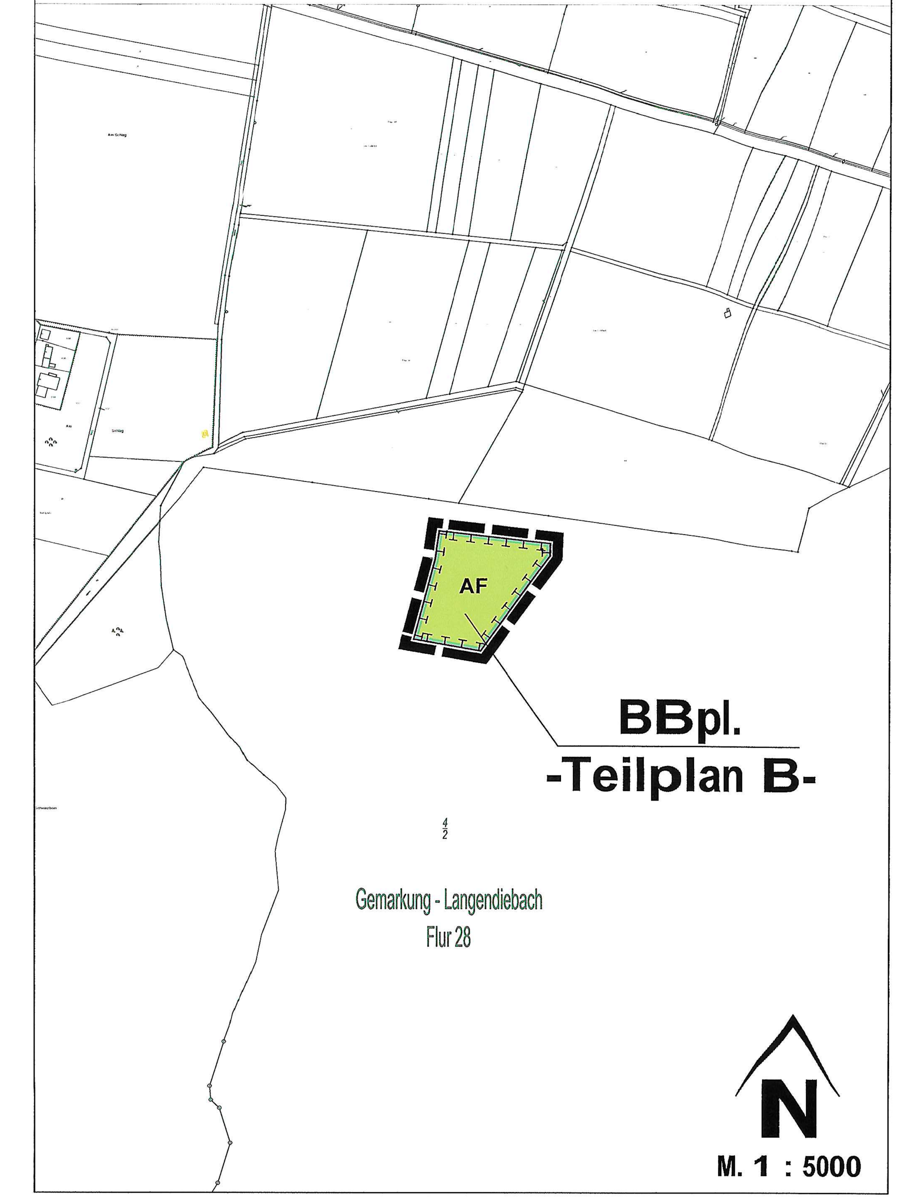
Bebauungsplan "Fliegerhorst 0.6" Teilplan A



Bebauungsplan "Fliegerhorst 0.6" (Teilplan B)



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform / Dachneigung	Bauweise

Firsthöhe

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

- z.B. GEE1 — Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO i. S. von § 6 BauNVO
- z.B. FH = max. 16,00 m — maximale Firsthöhe = 16,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- z.B. (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

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

- a — Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- o — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

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

- Überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- öffentlich — Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Grünanlage

7. Flächen oder 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. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich (Teilplan B)
§ 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 AF, Maßnahmen siehe Ziffer 1.14 der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

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

10. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Altlablagerung (Flächendeckende Altlastenverdachtsfläche)
- Firstrichtung

11. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Bestandsgebäude
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 16/13 — 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 festgesetzt:
Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i. S. § 6 BauNVO festgesetzt.
Es sind gem. § 6 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig:
Ziffer 2.: Geschäfts- und Bürogebäude,
Ziffer 3.: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Ziffer 4.: sonstige Gewerbebetriebe,

Die Nutzungen gemäß 6 Abs. 2 Ziffer 1., 5., 6., 7. und 8. BauNVO sind nicht zulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung als Aufnahmeeinrichtung und Gemeinschaftsunterkunft ist nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe gem. Ziffer 3. sind nur ausnahmsweise für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Sonstige Gewerbebetriebe gemäß Ziffer 4. dürfen zu keinen Lärmbelastungen führen, die die benachbarte Wohnnutzung (Markwaldsiedlung) über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigen kann. Dies betrifft insbesondere die Nachtzeiten. Dies ist in einem Lärmgutachten zum Bauantrag nachzuweisen.

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

Es ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ- überbaubare Fläche) von 0,4 als Höchstmaß zulässig.

Im Gewerbegebiet ist eine max. I bzw. III-geschossige Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bzw.1,2 als Höchstmaß zulässig.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es ist in Baufeld 1 und Baufeld 3 die offenen (o) und in Baufeld 2 die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Ab.4 BauNVO festgesetzt.

1.4 Geländeoberkante/- oberfläche

Festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche ist die Oberkante Erschließungsstraße „Planstraße D" (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante/- oberfläche (siehe 1.4). Das max. Höchstmaß der Firsthöhe beträgt 10,00 bzw. 16,00 m.

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 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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (Obere Bodenschutzbehörde), oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

1.8 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. § 9 (1) 15 BauGB

Das 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 die im Boden vorliegenden Schadstoffe/Altlasten auswirken.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Gewerbegrundstücken ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Der Grundwasserstand ist zu prüfen. Erst ab einem Grundwasserstand von mehr als 1 m unter Gelände ist eine Genehmigung möglich.

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

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

1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Grünflächen - und Gehölzanteil auf den Gewerbegebiets Grundstücken

Im Gewerbegebiet sind mindestens 30% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.11 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.10 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	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
Efeu '	Hedera helix	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
		Knöterich	Fullopias aubertii
		Hopfen	Humulus Lupulus

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

Alle artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung zu organisieren und der Erfolg ist mindestens 6 Jahre zu dokumentieren (Monitoring).

Rodungen

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

Gesunde Bäume mit mehr als 1,00 m Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, sind zu erhalten soweit sie im Rahmen von Baumaßnahmen keine unzumutbare Härte oder besondere Aufwendungen über das erforderliche Maß hinaus darstellen.

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 (Spaltvertiefungen, Rindentaschen etc.), ist eine Kontrolle der potenziellen Quartierrequisiten (per Endoskop) auf ggf. anwesende Tiere durchzuführen. Werden Tiere angetroffen, ist in Abstimmung mit der UNB zu prüfen, ob eine Umsiedlung möglich ist.

Die Stieleichen über 1,00 m Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe, sind auch auf ein Vorkommen des Heldbocks hin zu überprüfen. Sollten die Bäume, die vom Heldbock befallen sind, nicht erhalten werden können, so sind diese in 2-3 m lange Stammabschnitte zu schneiden und senkrecht in südwestlich Waldflächen des Fliegerhorstgeländes 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 und auf das Vorkommen von geschützten Vogelarten (z.B. Mehlschwalbe) 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.

1.13 Maßnahmen zum Ausgleich in Teilplan A
§ 9 (1a) BauGB

Die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Pro aufgeteiltem Grundstück sind jeweils mindestens 1 Nistkasten für Mauersegler, Haussperling, Rauchschwalbe, Star und Meise mindestens 4 Nistkästen für Fledermäuse und Mehlschwalbe anzubringen.

1.14 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in Teilplan B
§ 9 (1a) BauGB

Die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Ausgleichsfläche AF,

Maßnahmen Teilfläche 9b1/ M 1.4
Es wird ein ca. 1 ha großer naturferner Laubholzforst (Populus x spec.) mit einer Naturverjüngung aus Schwarzerle in einen Auwald umgewandelt.

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

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 Gebäudetypus auszuführen. Wärmedämmputze sind bei historischen Gebäuden zulässig, wenn das grundsätzliche Erscheinungsbild sowie die Anschlussdetails erhalten bleiben. Verkleidungen von Sandsteinsockel sind nicht zulässig. Wärmedämmverbundsysteme und Wärmedämmputze 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, 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.

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.

Dachaufbauten 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.

Jeglicher Art von Dachaufbauten bedürfen der vorherigen Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden, dies gilt auch für das Anbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

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 aus Holz herzustellen und mit farblosem Flachglas zu verglasen. 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 lebende Zäune (Hainbuche oder Rotbuche) bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig (ggfs. In Verbindung mit einem innen liegenden Maschendrahtzaun). Ziel ist den öffentlichen Charakter zu erhalten.

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 Flachwerbung in Form von aneinander gereihten Einzelelementen bzw. Buchstaben auszubilden, um durch Transparenz die Fassadenwirkung nicht zu beeinträchtigen. Flachtransparente (Schilder- oder Textilbespannungen) 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,
- 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. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Gesamtanlage „Fliegerhorst Langendiebach" nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz und umfasst Teile der Sachgesamtheit „Bauliche Anlagen des Fliegerhorstes Langendiebach" nach § 2 Abs. 1 HDScG. 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 (§ 16 und § 18 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 belebten 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 13.09.2012) 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 Photovoltaikanlagen sind erwünscht, jedoch mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.
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 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.

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 (vgl. Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes im Anhang der Begründung).

3.7 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 (St. Anz. 10/1999 S.709) enthalten. Details können mit dem Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gesundheitsamt, Sachgebiet Hygiene abgestimmt werden.

3.8 Hochwasserraum
Am südöstlichen Rand besteht die Möglichkeit einer Überflutung bei Starkregenereignissen. Hier werden Vorkehrungen empfohlen, z.B. durch Verwallungen.

3.9 Emissionen von klassifizierten Straßen
Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von den klassifizierten Straßen ausgehende Emissionen Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), in der zuletzt gültigen Fassung.
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am 23.07.2014 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.6" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.11.2014.
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 22.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 27.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 09.01.2015 aufgefordert worden.
3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (Auslegung)
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 28.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 07.12.2015 bis einschließlich 08.01.2016.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 03.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 08.01.2016 aufgefordert worden.
4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am 18.02.2016 den Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.6" in der Fassung vom 12.01.2016 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach hat am 18.02.2016 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.6" in der Fassung vom 12.01.2016 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
5. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die durch die Zweckverbandsversammlung Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach in Ihrer Sitzung am 18.02.2016 beschlossene Satzung „Fliegerhorst 0.6" in der Fassung vom 12.01.2016 wird durch den Zweckverbandsvorsitzenden handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Erlensee, den 18.02.2016 .... (Stefan Erb) Vorsitzender

Der Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.6" wurde ortsüblich am 09.04.2016 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Erlensee, den 11.04.2016 .... (Stefan Erb) Vorsitzender

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag des Zweckverbandes Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

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

Langenselbold, den 12.01.2016

1. Ausfertigung / Stadt Erlensee

Bebauungsplan "Fliegerhorst 0.6"

(mit Änderung des Bebauungsplans Fliegerhorst 0.2 in Teilbereichen)

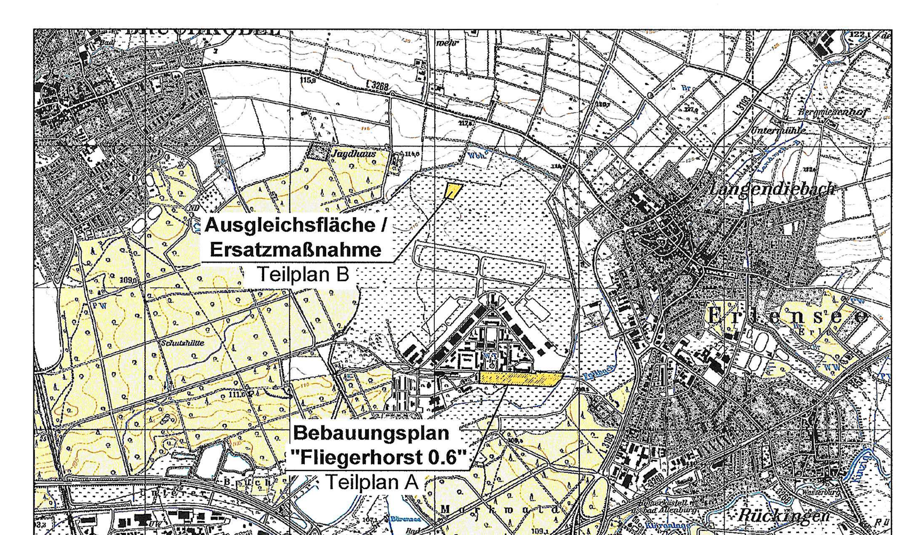
- Teilplan A -
Zweckverband
Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan " Fliegerhorst 0.6" (Teilplan A) und der Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme Teilplan B. Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

THOMASEGEL Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Carl-Friedrich-Benz-Str 10, 63505 Langenselbold
Tel.: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802
planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
14020 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	12.01.2016



Übersichtskarte