



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
 - Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
In den mit II festgesetzten Gebieten sind Hausgruppen mit max. 4 Hauseinheiten zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in die Nutzungsschablone eingeschrieben. In den mit WA/ZWO festgesetzten Gebieten in Einzelhäusern, Doppelhaushäusern und Hausgruppeneinheiten je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grundflächenanteil und der erdgeschossige Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte sowie die Hausgruppeneinheit.
Bei I+II geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 5,00 m
Bei bis zu II geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 6,50 m
Bei I geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 4,50 m
Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte) und der der Erschließungsfläche zugewandten Aussenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachkante.
Bei Eckgrundstücken ist die befallende Erschließungsfläche anzuhalten.
 - Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK, Fertigdecke der öffentlichen Erschließungsfläche bis OK, Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Scheithöhe zugelassen werden, wenn der Anstich an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.
Bei I+II geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 5,00 m
Bei bis zu II geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 6,50 m
Bei I geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 4,50 m
Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte) und der der Erschließungsfläche zugewandten Aussenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachkante.
Bei Eckgrundstücken ist die befallende Erschließungsfläche anzuhalten.
 - Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern = 410qm
bei Doppelhäusern = 250qm
bei Reihenhäusern = 210qm
einschließlich Garagen und Stellplätze.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
 - Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jeden Grundstück ist mindestens ein in seiner Erdwuchshöhe frühüberstehender Laubbau, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
 - Bepflanzung im Straßenraum**
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A sind auf Pflanzstreifen- oder inseln mindestens 60 Laubbäume gleichen Artenspektrums alleinstehend zu pflanzen und zu pflegen. Innerhalb der Planstraße C sind auf Pflanzstreifen- oder inseln mindestens 25 Laubbäume gleichen Artenspektrums zu pflanzen und zu pflegen.
 - Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Bäume: STU 14/16 cm, Sträucher: H 80/100 cm
Feldahorn, Acer campestris, Kornelkirsche, Cornus mas, Spitzahorn, Acer platanoides, Roter Hartriegel, Cornus sanguinea, Bergahorn, Acer pseudoplatanus, Haselnuß, Corylus avellana, Hainbuche, Carpinus betulus, Pfaffenhütchen, Euonymus europaeus, *Säulenhainbuche, Carpinus betulus 'Fastigiata', Liguster, Ligustrum vulgare, Winterlinde, Tilia cordata, Heckenkirsche, Lonicera xylosteum, Stieleiche, Quercus robur, Hundsröschen, Rosa canina, Sambucus nigra, *Säuleneiche, Quercus robur 'Fastigiata', Salweide, Salix caprea, Schwarzer Holunder, Viburnum lantana, Eberesche, Sorbus aucuparia, Wolligler Schneeball, Schölkhe, Prunus spinosa
* Empfehlung für Straßenbäume
 - Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
[AF I] Maßnahmen in den 2. Geltungsbereichen (Teilplan B)
[AF II] Maßnahmen in den 3. Geltungsbereichen (Teilplan C)
[AF III] Maßnahmen in den 4. Geltungsbereichen (Teilplan D)

- BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 87 HBO**
 - Dachgestaltung**
Dachform/Dachneigung
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für I+II geschossigen Gebäuden mindestens 38°; maximal 45°
bis zu II und I+II geschossigen Gebäuden mindestens 35°; maximal 40°
Dacheindeckung/Dachfarbe
Es ist nur haltbares Material wie z. B. Beton- oder Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun, ausnahmsweise schwarzgrau zulässig.
Dachaufbauten
Gauben sind als Sattel-, Schiepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 1m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten.
Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
 - Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In begründeten Fällen darf ausnahmsweise die überbaubare Fläche für Garagen überschritten werden. Dabei ist längsseitig ein Mindestabstand von 1,75 m zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, mit der Maßgabe, dass die Flächen zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche dauerhaft zu begrünen sind.
Pro Grundstück werden maximal 60% der strassenanliegenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW-Stellplätze einschließlich der Garagezufahrt und der Gebäudezufahrt zugewiesen.
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. (z. B. Klopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.
Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 %-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten.
Auf den PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und zu pflegen.
 - Einfriedigungen**
Strassenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
 - Farbgebung baulicher Anlagen**
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen.
Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Ausserdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgebauten Klinkern zulässig.
Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

- HINWEISE**
 - Auf die Satzung der Stadt Langenselbold über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers vom 3.03.1999 wird hingewiesen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-70e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
 - Sonnenkollektoren werden empfohlen.
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
Die Hauptausrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
 - Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begründete Dächer ausgeführt werden. Fassadenbegrünungen sind erwünscht.
 - 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 Staat, Umweltamt Hanau, oder der Aufwärtsschichtbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennwerte bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen.
 - Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
 - Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dachdeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1996 I S. 137). Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 16.06.2002 (GVBl. I S. 274)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1982 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170). Zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06.2002 (GVBl. S. 342)

VERFAHENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 17.11.2003 gem. § 2 Abs. 4 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Niedertal I" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.12.2003.
- OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**
Am 17.11.2003 wurde diese Bebauungsplanänderung von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 12.01.2004 bis 16.02.2004.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.01.2004 öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 22.03.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Niedertal I" gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.
ausgefertigt am:

Langenselbold, den

Bürgermeister

Langenselbold, den

Bürgermeister

Hanau, den

Diese Bauleitplanung wurde im Auftrag der Stadt Langenselbold durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 05.04.2004

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Im Niedertal I" (Hauptplan) und den Bebauungsplänen Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahmen "2. Geltungsbereich (Teilplan B)", "3. Geltungsbereich (Teilplan C)", sowie dem "4. Geltungsbereich (Teilplan D)". Die 2., 3. und 4. Geltungsbereiche werden rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplanes.

- Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeicherverordnung PlanzV 90
- Füllschema der Nutzungsschablone**
Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Geschößflächenzahl
Dachform | Bauweise
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**
[WA] Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
[WA/ZWO] Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**
Geschößflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
[II] Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
Ein Vollgeschoss mit einem ausgebautem Dachgeschoss zusätzlich als Vollgeschoss im Sinne der jeweils gültigen Hessischen Bauordnung (HBO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB**
[O] Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
[A] nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
[A+] nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
[max. 4 HE je Hausgruppe] Begrenzung der Hauseinheiten z.B. nur 4 Hauseinheiten je Hausgruppe
 - Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB**
[Bau] Baugrenze § 23 (3) BauNVO
[Überbaubar] Überbaubare Grundstücksflächen
[Nicht überbaubar] Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB**
[Straßenverkehrsfläche] Straßenverkehrsfläche
[Straßenbegrenzungslinie] Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB**
[Flächen für Versorgungsanlagen] Flächen für Versorgungsanlagen
[Elektrizität] Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)
- Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB**
[Öffentliche Grünfläche] Öffentliche Grünfläche
[Spielplatz] Spielplatz
[Maßlinie / Maßzahl] Maßlinie / Maßzahl
[Zweckbestimmung Grünanlage] Zweckbestimmung Grünanlage
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20,25 BauGB**
[Umpflanzung] Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
[Umpflanzung] Umpflanzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
[Ausgleichsfläche] Ausgleichsfläche

- Sonstige Festsetzungen**
[Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
[Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
[Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugbietes § 16 (5) BauNVO] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugbietes § 16 (5) BauNVO
[GD] Geneigte Dachfläche zulässig
[Umpflanzung] Umpflanzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB
[Zweckbestimmung Stellplätze] Zweckbestimmung Stellplätze
[GA] Zweckbestimmung Garagen
- Sonstige Planzeichen**
[vorhandene Flurstücksgrenzen] vorhandene Flurstücksgrenzen
[geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)] geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
[Maßlinie / Maßzahl] Maßlinie / Maßzahl
[Flurstücksnummer] Flurstücksnummer

AUSFERTIGUNG - BÜRO

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM NIEDERTAL I" DER STADT LANGENSELBOLD

PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR

ARCHITECTURBÜRO FÜR STRAßEN- UND LÄNDLICHPLANUNG
TECHNOLOGIEZENTRUM
ROSENACHER CHAUSSEE 6
63487 HANAU - WOLFGANG
PHONE: 0181 58217679 FAX: 0181 5811582175
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@verba.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

ZEG M. 1:1000

PROJEKT-NR. 03047 - 00	VERFAHRENSSTAND SATZUNG	BEARBEITET GEZEICHNET GEPRÜFT FERTIGGESTELLT	ZIMMER / EGEL EGENTENNIEMER ZIMMER / EGEL 05.04.2004
---------------------------	----------------------------	---	---

ÜBERSICHTSKARTE