



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 (1) BauGB
- Art der baulichen Nutzung**  
§ 1 (2) BauGB
- Kerngebiet (MK)**  
Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Kerngebietes sind auf einer Bruttogeschossfläche von 6000m<sup>2</sup> und insgesamt auf 4500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:  
- ein Verbrauchermarkt mit ca. 1600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
- ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 1000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie  
- verschiedene Einzelhandelsanbieter mit überwiegend aperiodischen Bedarfsgütern auf ca. 1900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr.1 BauGB  
Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr.1 BauNVO und Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr.2 BauNVO sind Höchstwerte. Die höchstzulässige Grundflächenzahl schließt gemäß § 19 Abs.4 BauNVO die Grundflächen nach Nummer 1 = Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nummer 2 = Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit ein. Die festgesetzten Traufhöhen über NN sind bis zur obersten Kante der Traufe zu bemessen.
- Bauweise**  
§ 9 (1) Nr.2 BauGB  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ein überschreiten der Baugrenze durch vorspringen von untergeordneten Gebäudeteilen (Eingangsbereiche, Rampen etc. bis zu einer Länge von 1/3 der Gesamtgebäuelänge) ist bis zu 2,5 m zulässig. In der abweichenden Bauweise (a) sind gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäude mit einer Aussenwandlänge von über 50m zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze**  
§ 9 (1) Nr.4 BauGB  
Die Errichtung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen (§ 12 BauNVO) sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen**  
§ 9 (1) Nr.24 BauGB  
Hinweis:  
Das Lärmgutachten des TÜV - Süddeutschland - Bau und Betrieb - L4971 vom 19.03.2003 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Feststellung des TÜV - Gutachtens sind verbindlich.
- Einstellboxen**  
Die Einstellboxen sind im abgeschirmten Bereich des Nahversorgungszentrums zu plazieren.
- Bauliche Einrichtungen (Kühl- und Belüftungsanlagen)**  
Die Rückkühler für Klimaanlage oder Belüftungsanlagen sind an den der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseiten zu installieren.
- Andienungszeiten**  
Die Fahrten von Anlieferungs- und Entsorgungsfahrzeugen mit großen LKW ist auf den Zeitraum zwischen 7.00 - 20.00 Uhr beschränkt.
- Lärmschutzeinrichtung**  
An der Ostseite und Westseite des Plangebietes ist zwischen den Stellplätzen und der Wohnbebauung eine 2,5m hohe begrünte Lärmschutzeinrichtung zu installieren (Wall oder Wand oder in Kombination ).
- Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
- Begrünung des Grundstückes**  
Auf dem Grundstück sind 55 Bäume zu pflanzen, wobei mindestens 16 großkronige im Parkplatzbereich zu pflanzen und pflegen sind.
- Nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht für notwendige Zugänge, Zufahrten für erforderliche Umfahrten für Rettungsfahrzeuge benötigt werden, sind als Grünflächen mit mindestens 25% Baum- und Strauchanteil (1 Baum = 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 1m<sup>2</sup>) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Artenliste**  
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.6.1 und 1.6.2 sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.  
Bäume: STU >20 cm  
Feldahorn Acer campestre  
Hainbuche Carpinus betulus  
Winterlinde Tilia cordata  
Stieleiche Quercus robur  
Eberesche Sorbus aucuparia  
Traubeneiche Quercus petraea  
Sträucher: H 80/100 cm  
Kornelkirsche Roter Hartriegel  
Haselnuß Corylus avellana  
Pfaffenhütchen Liguster  
Heckenkirsche Liguster  
Hundsrose Salweide  
Schwarzer Holunder Schlehe  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rosa canina  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Prunus spinosa
- Flächen für Massnahmen zum Ausgleich**  
§ 9 (1a) BauGB  
Massnahmen im 2. Geltungsbereich ( Teilplan B )
- Umwandlung von Ackerland in eine Laubwaldaufforstung mit abgestuften Gehölzsaum, mit Baum-, Strauch- und Krautzonen.**  
Bei der Aufforstung ist ein hochwertiger Laubwald aus 80 % Stieleiche (Quercus robur) und 20 % Hainbuche (Carpinus betulus) im einfachen Reihenverband mit ca. 10.000 Stk./ha anzupflanzen. Ein Wildschutzzaun wird vorgesehen.
- Artenliste**  
Es werden bei der Anpflanzung des Waldrandes folgende Gehölzarten verwendet:  
Bäume: STU 14/16 cm  
Spitzahorn Acer platanoides  
Vogelkirsche Prunus avium  
Hainbuche Carpinus betulus  
Stieleiche Quercus robur/Ba  
Winterlinde Tilia cordata  
Sträucher: H 80/100 cm  
Roter Hartriegel  
Hasel  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schwarzer Holunder  
Weißdorn  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Sambucus nigra  
Crataegus monogyna

RECHTSGRUNDLAGEN	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)	
2. §§ 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)	
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274).	
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (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)	
VERFAHRENSVERMERKE	
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Magistrat der Stadt Langenselbold hat am 16.07.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.07.2003.	
2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Am 16.07.2003 wurde dieser Bebauungsplan vom Magistrat genehmigt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 04.08.2003 bis 05.09.2003. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	
3. SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 13.10.2003 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen. ausgefertigt am 22.10.2003	Bürgermeister
4. INKRAFTTRETEN Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs.2 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht. Am ..... wurde die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.	Bürgermeister
DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Darmstadt, den .....	
KATASTERAMT Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... überein. Hanau, den .....	
Dieser Vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Ringstrasse / Untergrasse" (Hauptplan) und den Bebauungsplan Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahmen "2. Geltungsbereich - (Teilplan B)". Der 2.Geltungsbereich wird rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.	

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichnungsverordnung PlanZV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe über NN. Firsthöhe über NN.
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise

- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr.1 BauGB  
  - MK** Kerngebiet § 7 BauNVO  
Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum"
  - (1,8)** Geschossflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
  - 0,9** Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
  - maximale Traufhöhe = 129,00m über Normal Null
  - maximale Firsthöhe = 134,00m über Normal Null
- Bauweise**  
§ 9 (1) Nr.2 BauGB  
  - a** Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 (1) Nr.2 BauGB  
  - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
  - Überbaubare Grundstücksflächen
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr.11 BauGB  
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Einfahrt / Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
§ 9 (1) Nr.12 BauGB  
  - Standortvorschlag Elektrizität
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB  
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
  - Anpflanzen von Bäumen
- Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich**  
§ 9 (1a) BauGB  
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - Ausgleichsfläche
- Sonstige Festsetzungen**  
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB
  - Zweckbestimmung: Stellplätze
- Sonstige Planzeichen**  
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Maßlinie / Maßzahl
  - Flurstücksnummer
  - Höhenlinien

## .AUSFERTIGUNG

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "NAHVERSORGUNGSZENTRUM RINGSTRASSE / UNTERGASSE" DER STADT LANGENSELBOLD

**PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR**  
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
TECHNOLOGIEZENTRUM  
RODENBACHER CHAUSSEE 6  
63457 HANAU - WOLFGANG  
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75  
e-Mail: [Planungsgruppe-ZEG@t-online.de](mailto:Planungsgruppe-ZEG@t-online.de)  
[www.Planungsgruppe-ZEG.de](http://www.Planungsgruppe-ZEG.de)

M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	
		GEZEICHNET	ZIMMER
03021 - 00	SATZUNG	EGENTENMEIER	ZIMMER
		ZIMMER	ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	17.10.2003



## ÜBERSICHTSKARTE