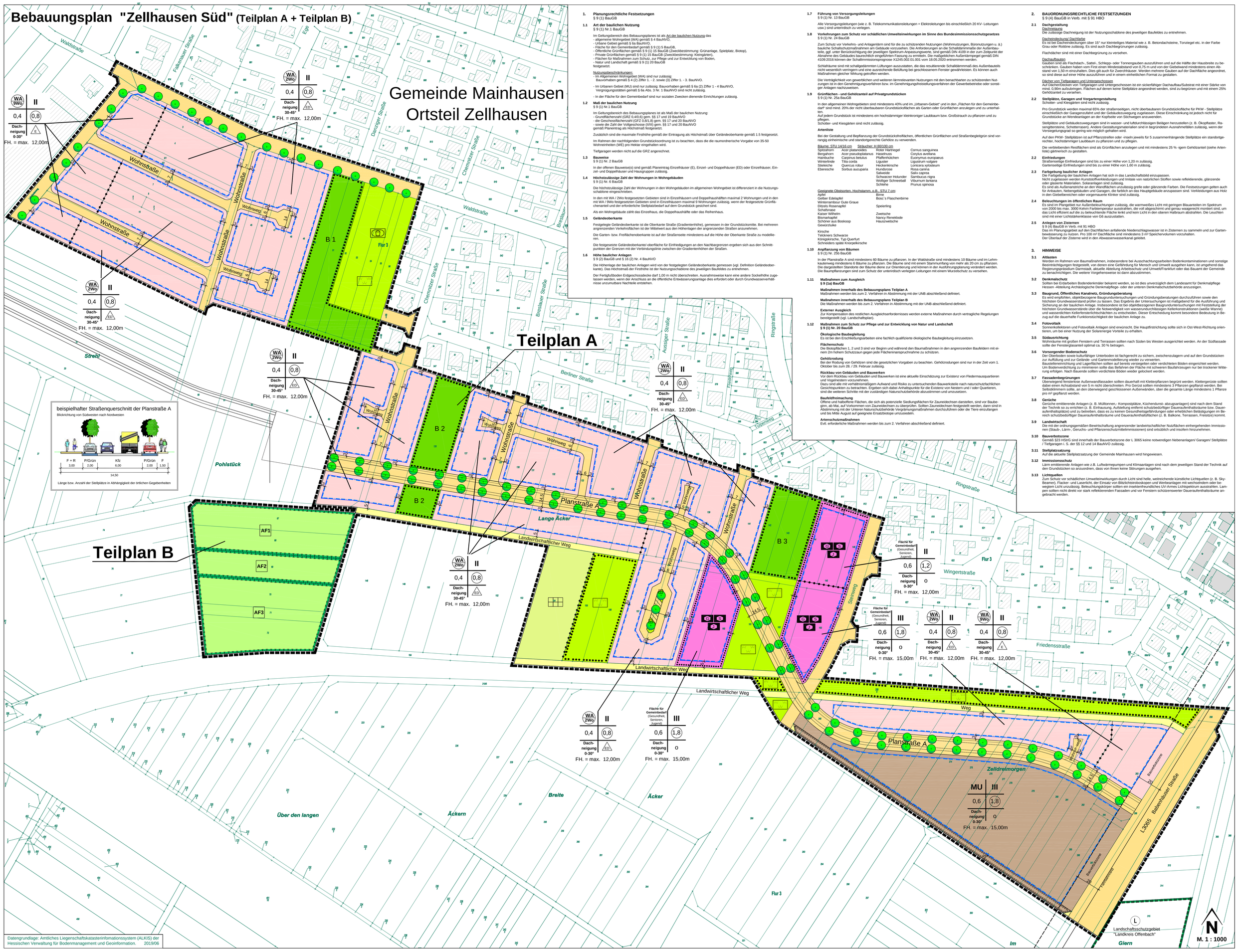
Bebauungsplan "Zellhausen Süd" (Teilplan A + Teilplan B)



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. 2019/06

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung das
- allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO,
- Urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO,
- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB,
- Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB (Zweckbestimmung: Grünanlage, Spielplatz, Biotop),
- Private Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB (Zweckbestimmung: Kleingärten),
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

festgesetzt.

Nutzungsbeschränkungen:
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur zulässig:
  Bauvorhaben gemäß § 4 (2) Ziffer 1. - 2. sowie (3) Ziffer 1. - 3. BauNVO.
- Im Urbanen Gebiet (MU) sind nur zulässig: Bauvorhaben gemäß § 6a (2) Ziffer 1 - 4 BauNVO, Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- In der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur sozialen Zwecken dienende Einrichtungen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung:
- Grundflächenzahl (GRZ 0,4/0,6) gem. §§ 17 und 19 BauNVO
- die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8/1,8) gem. §§ 17 und 20 BauNVO
- sowie die Zahl der Vollgeschosse (II/III) gem. §§ 17 und 20 BauNVO

gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Zusätzlich sind die maximale Firsthöhe gemäß der Eintragung als Höchstmaß über Geländeoberkante gemäß 1.5 festgesetzt.

Im Rahmen der nachfolgenden Grundstücksordnung ist zu beachten, dass die die raumordnerische Vorgabe von 35-50 Wohneinheiten (WE) pro Hektar eingehalten wird.

Tiefgaragen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

In der offenen Bauweise(o) sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben.

In den mit WA / 2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen und in den mit WA / 9Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern maximal 9 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert sind.

Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte oder das Reihenhaus.

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

Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.

Die festgesetzte Geländeoberkante/-oberfläche für Einfriedigungen an den Nachbargrenzen ergeben sich aus den Schnittpunkten der Grenzen mit der Verbindungslinie zwischen der Gradientenhöhen der Straßen.

1.6 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird von der festgelegten Geländeoberkante gemessen (vgl. Definition Geländeoberkante). Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes zu entnehmen.

Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

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

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für die zu schützenden Nutzungen (Wohnnutzungen, Bürونutzungen u. ä.) bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 können der Schallimmissionsprognose X1245.002.01.001 vom 18.05.2020 entnommen werden.

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Die Verträglichkeit von gewerblichen und weiteren lärmrelevanten Nutzungen mit den benachbarten zu schützenden Nutzungen ist in den Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren der Gewerbebetriebe oder sonstiger Anlagen nachzuweisen.

1.9 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 40% und im „Urbanen-Gebiet" und in den „Flächen für den Gemeinbedarf" sind mind. 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger kleinkroniger Laubbaum bzw. Großstrauch zu pflanzen und zu pflegen.
Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, öffentlichen Grünflächen und Straßenbegleitgrün sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume: STU 14/16 cm Sträucher: H 80/100 cm

Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuss	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Winterlinde	Tilia corda	Liguster	Ligustrum vulgare
Stieleiche	Quercus robur	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eberesche	Sorbus aucuparia	Hundsrose	Rosa canina
		Salweide	Salix caprea
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel	Birne
Gelber Edelapfel	Bosc´s Flaschenbirne
Winterrambour Gute Graue	
Dülmers Rosenapfel	Speierling
Schafsnase	
Kaiser Wilhelm	Zwetsche
Bismarckapfel	Nancy Reneklode
Schöner aus Boskoop	Hauszwetsche
Gewürzluike	
Kirsche	
Telckners Schwarze	
Königskirsche, Typ Querfurt	
Schneiders späte Knorpelkirsche	

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

In der Planstraße A sind mindestens 60 Bäume zu pflanzen. In der Waldstraße sind mindestens 10 Bäume und im Lehmkautenweg mindestens 6 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu pflanzen. Die dargestellten Standorte der Bäume diene zur Orientierung und können in der Ausführungsplanung verändert werden. Die Baumpflanzungen sind zum Schutz der unterirdisch verlegten Leitungen mit einem Wurzelschutz zu versehen.

1.11 Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplans Teilplan A
Maßnahmen werden bis zum 2. Verfahren in Abstimmung mit der UNB abschließend definiert.

Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplans Teilplan B
Die Maßnahmen werden bis zum 2. Verfahren in Abstimmung mit der UNB abschließend definiert.

Externer Ausgleich
Zur Kompensation des restlichen Ausgleichserfordernisses werden externe Maßnahmen durch vertragliche Regelungen bereitgestellt (vgl. Landschaftsplan).

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

Ökologische Baubegleitung
Es ist bei den Erschließungsarbeiten eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Flächenschutz
Die Biotopflächen 1, 2 und 3 sind vor Beginn und während den Baumaßnahmen in den angrenzenden Baufeldern mit einem 2m hohem Schutzzaun gegen jede Flächeninanspruchnahme zu schützen.

Gehölzrodung
Bei der Rodung von Gehölzen sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. / 29. Februar zulässig.

Rückbau von Gebäuden und Bauwerken
Vor dem Rückbau von Gebäuden und Bauwerken ist eine aktuelle Einschätzung zur Existenz von Fledermausquartieren und Vogelnestern vorzunehmen.
Dazu sind alle mit verhältnismäßigen Aufwand und Risiko zu untersuchenden Bauwerksteile nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu betrachten. Ergeben sich dabei Anhaltspunkte für die Existenz von Nestern und / oder Quartieren, sind die weiteren Schritte mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

Baufeldfreimachung
Offene und halboffene Flächen, die sich als potenzielle Siedlungsflächen für Zauneidechsen darstellen, sind vor Baubeginn, ab Mai, auf Vorkommen von Zauneidechsen zu überprüfen. Sollten Zauneidechsen festgestellt werden, dann sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder die Tiere einzufangen und bis Mitte August auf geeignete Ersatzbiotope umzusiedeln.

Artenschutzmaßnahmen
Evtl. erforderliche Maßnahmen werden bis zum 2. Verfahren abschließend definiert.

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

2.1 Dachgestaltung
Dachneigung
Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes zu entnehmen.

Dacheindeckung/ Dachfarbe
Es ist bei Dacheindeckungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau oder Rottöne zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.

Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Dachaufbauten
Gauben sind als Flachdach-, Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

Dächer von Tiefgaragen und Untergeschossen
Auf Dächer/Decken von Tiefgaragen und Untergeschossen ist ein sickerfähiger Dachaufbau/Substrat mit einer Stärke von mind. 0,90m aufzubringen. Flächen auf denen keine Stellplätze angeordnet werden, sind zu begrünen und mit einem 25% Gehölzanteil zu versehen.

2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung
Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

Pro Grundstück werden maximal 65% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen. Diese Einschränkung ist jedoch nicht für Grundstücke an Wendeanlagen an der Kopfseite von Stichwegen anzuwenden.

Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

Auf den PKW- Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 % -igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten.

2.2 Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Gartenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

2.3 Farbgebung baulicher Anlagen
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen.
Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Solaranlagen sind zulässig.
Es sind als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig grelle oder glänzende Farben. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Verkleidungen aus Holz in den Giebelbereichen oder vorgemauerte Klinker sind zulässig.

2.4 Beleuchtungen im öffentlichen Raum
Es sind im Plangebiet nur Außenbeleuchtungen zulässig, die warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur ausstrahlen, die voll abgeschirmt und genau waagerecht montiert sind, um das Licht effizient auf die zu beleuchtende Fläche lenkt und kein Licht in den oberen Halbraum abstrahlen. Die Leuchten sind mit einer Lichtstärkenklasse von G6 auszustatten.

2.5 Anlegen von Zisternen
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit 91 HBO
Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Pro 100 m² Dachfläche sind mindestens 3 m³ Speichervolumen vorzuhalten.
Der Überlauf der Zisterne wird in den Abwasserwasserkanal geleitet.

3. HINWEISE

3.1 Altlasten
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, aktuelle Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt/Frankfurt oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.3 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.

3.4 Fotovoltaik
Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.5 Südausrichtung
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

3.6 Vorsorgender Bodenschutz
Der Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwerten.
Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollten auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.
Um Bodenverdichtung zu minimieren sollte das Befahren der Fläche mit schweren Baufahrzeugen nur bei trockener Witterung erfolgen. Nach Bauende sollten verdichtete Böden wieder gelockert werden.

3.7 Fassadenbegrünungen
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.

3.8 Gerüche
Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Müllronnen,- Kompostplätze, Küchendunst- abzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

3.9 Landwirtschaft
Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

3.10 Bauverbotszone
Gemäß §23 HStrG sind innerhalb der Bauverbotszone der L 3065 keine notwendigen Nebenanlagen/ Garagen/ Stellplätze / Tiefgaragen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

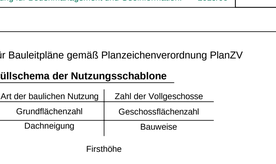
3.11 Stellplatzsatzung
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Mainhausen wird hingewiesen.

3.12 Immissionsschutz
Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen und Klimaanlagen sind nach dem jeweiligen Stand der Technik auf den Grundstücken so anzuordnen, dass von Ihnen keine Störungen ausgehen.

3.13 Lichtquellen
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), 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 angebracht werden.

beispielhafter Straßenquerschnitt der Planstraße A

Blickrichtung von Südwesten nach Nordwesten



Länge bzw. Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Firsthöhe

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- z.B. WA 2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- MU — Urbanes Gebiet § 6a BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B. FH = Max. 12,00 m — maximale Firsthöhe = 12,00 m als Höchstmaß über Geländeoberkante/-oberfläche

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

- o — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- E — nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

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

- z.B. Überbaubare Grundstücksflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

6. Flächen für den Gemeinbedarf und Sportanlagen
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Gesundheit -
- Einrichtung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Senioren -
- Einrichtung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Jugend -

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

- Planstraße / Wohnstrasse -öffentlich-
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßengestaltung ist nur beispielhaft dargestellt
- Landwirtschaftlicher Weg
- V — Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Bauverbotszone

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

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

9. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Grünanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kleingärten

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

- z.B. B 1 — Geschütztes Biotop

11. 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
- z.B. AF1 — Ausgleichsfläche 1

12. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Anpflanzen von Bäumen (beispielhaft)

13. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- z.B. Dachneigung 0°- 30° — Angabe der Dachneigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO

14. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen
§ 5 (4) BauGB

- Umgrenzung von Flächen im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 (6) BauGB
- Schutzgebiet: L — Landschaftsschutzgebiet "Landkreis Offenbach"

15. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Maßlinie / Maßzahl
- geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
- 132 — Flurstücksnummer

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
Der Gemeindevertretung der Gemeinde Zellhausen hat am 19.02.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Zellhausen Süd" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.02.2019.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Am ..... wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich ..... aufgefordert worden.

3. OFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Am ..... wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen gebilligt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich ..... aufgefordert worden.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen hat am ..... den Bebauungsplan „Zellhausen Süd" in der Fassung vom ..... gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen hat am ..... die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Zellhausen Süd" in der Fassung vom ..... gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen in ihrer Sitzung am ..... beschlossene Satzung Bebauungsplans „Zellhausen Süd" in der Fassung vom ..... wurde durch die Bürgermeisterin am ..... handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Mainhausen, den ..... (Frank Simon) Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Mainhausen, den ..... (Frank Simon) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Mainhausen durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Langenselbold, den ..... Thomas Egel

Bebauungsplan

"Zellhausen Süd"

Gemeinde Mainhausen
Ortsteil Zellhausen

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan " Zellhausen Süd" (Teilplan A und Teilplan B) 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

. Ausfertigung

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand		
19016 - 00	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Entwickelt	Egel / Bonewitz
		Bearbeitet	Bonewitz
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	03.12.2020

Übersichtskarte