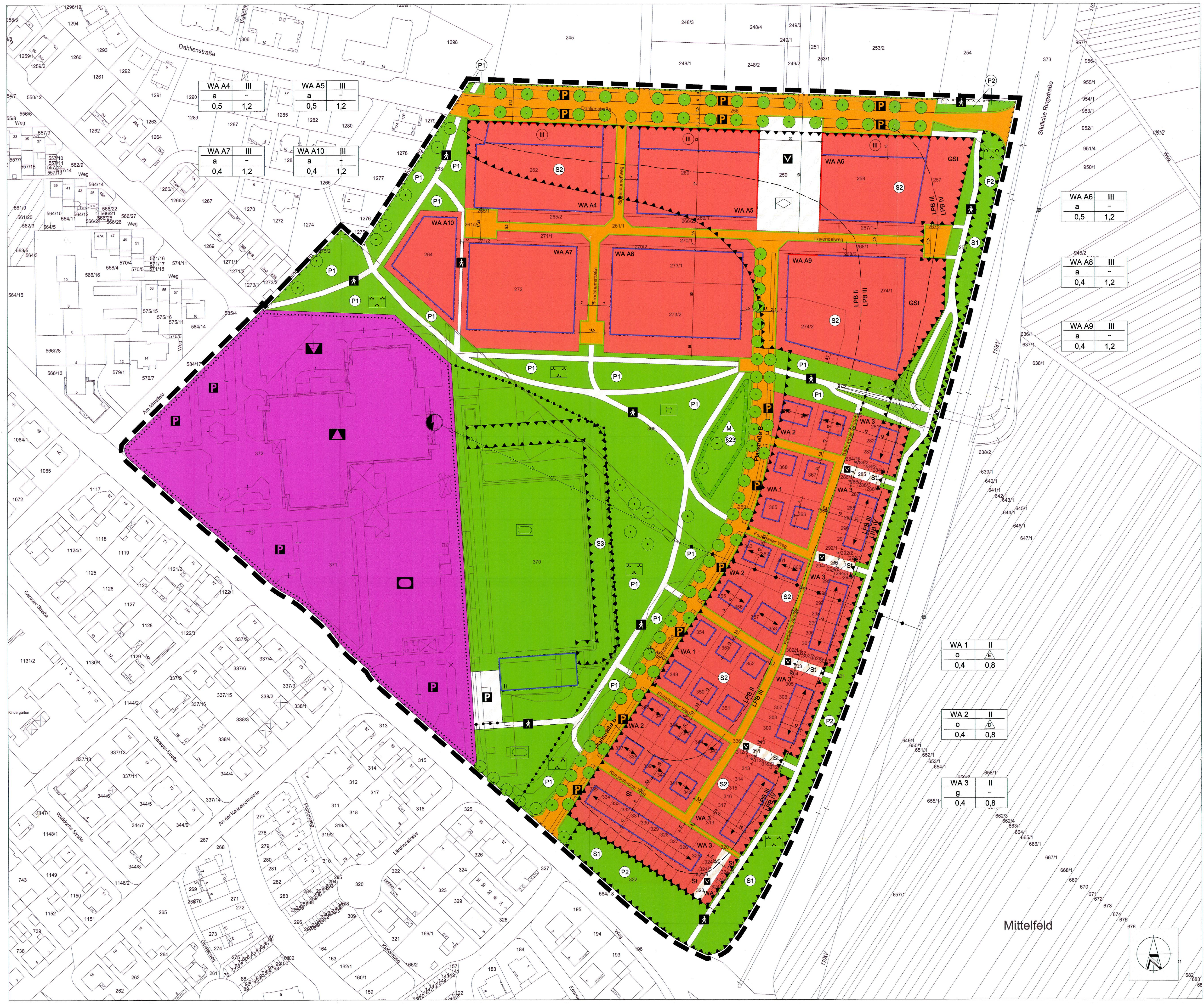
Stadt Kelsterbach, Bebauungsplan Nr. 3/1999 "Länger Weg III"
1. Änderung



Planzeichen nach PlanzV 90

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA 1	Baugebiete für freistehende Eigenheime
WA 2	Baugebiete für Doppelhäuser
WA 3	Baugebiete für Reihenhäuser
WA A4 - WA A10	Baugebiete für Geschosswohnungsbau

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(III)	Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o / g	offene / geschlossene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Baulinie

Nutzungschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	nur Einzelhäuser
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
▲	Schule
▭	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Sporthalle
▼	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Bibliothek

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich
P	Öffentliche Parkfläche
V	Verkehrsberuhigter Bereich

Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

—◆—	oberirdisch (20 kV-Freileitung) (nachrichtlich übernommen)
—◇—	unterirdisch (Elektrizität) (nachrichtlich übernommen)

Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung Parkanlage (P1) oder (P2)
	Zweckbestimmung Sportplatz
	Zweckbestimmung Spielplatz
◇	Begrünter Platz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
M	Maßnahmenfläche
●	zu erhaltender Baum
●	anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

(S1)	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG; z.B. (S1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB II / LPB III	Lärmpegelbereiche
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Flächen für Stellplätze und offene Garagen
GSt	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
••••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung innerhlab eines Baugebietes

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

←→	Hauptfirstrichtung

Nachrichtliche Übernahmen

§23	Schutzstatus gemäß § 23 HeNatG (nachrichtliche Darstellung)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am 12. Dez. 2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1999 „Länger Weg III" zur Satzung beschlossen.
Der Beschluss des Bebauungsplans zur Satzung stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB.
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Planverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kelsterbach, den 16. Dez. 2011

Dienstsiegel .... Bürgermeister

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO)

1.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Traufhöhe des Hauptdaches im WA 1 bis WA 3	max. 7,00 m
Traufhöhe des Hauptdaches im WA A4 bis WA A10	max. 10,30 m

Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Verschneidung der Durchstoßlinie der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei Wohngebäuden mit Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe die Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

Firsthöhe des Hauptdaches im WA 1 bis WA 3	max. 5,50 m zur Traufhöhe
Firsthöhe des Hauptdaches im WA A4 bis WA A10	max. 5,50 m zur Traufhöhe

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf 15,00 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt: Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

1.2 Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Baugebieten WA 3 gilt als Baugrundstück i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO die Summe der im allgemeinen Wohngebiet liegenden Flurstücke für das Hauptgebäude und die jeweils zugeordneten Stellplätze und Garagen.

1.3 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
Die zulässige Geschossfläche ist gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
In den Baugebieten WA A4 bis WA A10 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei eine Gebäudelänge von bis zu 75 m zulässig ist (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Unterirdische bauliche Anlagen
In den Baugebieten WA A4 bis WA A10 dürfen die Baugrenzen durch unterirdische Bauteile überschritten werden.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird für Wohngebäude in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 auf 2 Wohnungen begrenzt.

5 Mindest- und Höchstgrenzen der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Baugebieten WA 3 wird eine Mindestgrundstücksbreite von 5,0 m festgesetzt.
Die Mindestgrundstücksbreite ist entlang der vorderen, erschließungsseitigen Baugrenze zu ermitteln.

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentlicher Fuß- und Radweg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fuß- und Radweg" dürfen eine Ausbaubreite von max. 3,0 m nicht überschreiten.

6.2 Verkehrsberuhigter Bereich „Begrünter Platz"
In dem verkehrsberuhigten Bereich „begrünter Platz" sind fliegende Bauten ausnahmsweise zulässig.

6.3 Verkehrsberuhigte Bereiche
Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden „verkehrsberuhigte Bereiche" gemäß Planeintrag festgesetzt.

7 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Unterirdische und oberirdische Stromversorgungsleitungen (nachrichtliche Übernahme)
Im Geltungsbereich liegen an bezeichneter Stelle unterirdische und oberirdische Stromkabeltrassen. Die 20 kV-Freileitung kann im Zuge der Bebauung als unterirdisches Kabel verlegt werden. Die unterirdische Leitung muss im Zuge des Baus der Sportanalage verlegt werden.

8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage P1"
Auf den mit „P1" bezeichneten öffentlichen Grünflächen ist eine Parkanlage mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

• befestigte Flächen	max. 10 %
• naturnahe Gehölzflächen	min. 20 %
• naturnahe Wiesenflächen	min. 20 %
• gärtnerisch angelegte Flächen	max. 50 %

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen und einzelne Gestaltungselemente wie Wege, Sitzplätze, Spielstationen etc. zulässig.
Im Bereich der naturnahen Gehölzflächen ist je 200 m² ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) und je 12 m² ein Strauch (mindestens 2xv-Qualiät, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind überwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend Ziffer A der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden.
Im Bereich der naturnahen Wiesenflächen sind Kräuterwiesen anzulegen. Die Flächen sind mind. einmal und max. zweimal pro Jahr zu mähen. Die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig.
Im Bereich der übrigen, gärtnerisch angelegten Flächen ist je 1.000 m² ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind überwiegend einheimische und standortgerechte Bäume entsprechend Ziffer B der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden.

8.2 Öffentliche Grünflächen „Parkanlage P2"
Auf den mit „P2" bezeichneten öffentlichen Grünflächen ist eine Parkanlage mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

• befestige Flächen	max. 25 %
• gärtnerisch angelegte Flächen	min. 75 %

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen und einzelne Gestaltungselemente wie Wege, Sitzplätze, Spielstationen, etc. zulässig.
Im Bereich der gärtnerisch angelegten Flächen ist je 500 m² ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind überwiegend einheimische und standortgerechte Bäume entsprechend Ziffer B der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden.
Entlang der Südlichen Ringstraße ist zusätzlich straßenbegleitend eine Allee mit einem Baumabstand von max. 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm (mindestens 3xv-Qualität) zu verwenden. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeigneter Bäume entsprechend Ziffer C der Vorschlagliste Pflanzen zu werden. Auf eine einheitliche Artenauswahl ist zu achten.
Lärmschutzeinrichtungen sind mittels geeigneter Bepflanzung (Strauchgehölze, Selbstklimmer, Ranker etc.) zu begrünen.

8.3 Öffentliche Grünfläche „Begrünter Platz"
Der begrünte Platz ist mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

• befestigte Flächen	max. 70%
• gärtnerisch gestaltete Flächen	min. 30%

Der Platz ist mit mindestens 8 Bäumen gemäß Festsetzung 9.6 zu begrünen.

8.4 Öffentliche Grünflächen „Sportplatz"
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz" sind der Anlage dienende Gebäude und Einrichtungen innerhalb des durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteils zulässig.
Je 1.000 m² Fläche ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind überwiegend einheimische und standortgerechte Bäume entsprechend Ziffer B der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden.

9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 Maßnahmenfläche „M" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Bereich der Maßnahmenfläche „M" sind die Gehölzbestände in ihrem derzeitigen Charakter zu erhalten. Vorhandene vitale Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Pflanzmaßnahmen sind einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Ziffer A der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden.

9.2 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.
Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

9.3 Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf Dachflächen von Wohngebäuden anfallender Niederschlag ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten. Das Zisternenwasser kann als Brauchwasser z.B. (Toilettenspülung, Waschmaschine) und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisternenüberläufe sind an eine Sickereinrichtung (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) anzuschließen. Es ist bevorzugt über ein Mulden-Rigolen-System zu versickern. Soweit es sich nicht um gewerblich genutzte Grundstücke handelt, ist die Versickerung nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagwasser über Mulde, Rigole oder Schacht möglich. Wo die Voraussetzungen für Mulden und Rigolen nicht gegeben sind - z.B. bei Staunässe des Bodens - ist die Schachtversickerung vorzusehen. Ob die Voraussetzungen der Schachtversickerung - insbesondere ein Abstand von 1,50 m der Schachtsohle zum Grundwasserspiegel - gegeben sind, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Der Anschluss eines Notüberlaufs an den Straßenkanal kann in Ausnahmefällen beantragt werden.
Eine Entwässerung in die öffentliche Grünfläche ist unzulässig.

9.4 Versickerung von auf Wohnstraßen anfallendem Niederschlagwasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den von der Erschließungsstraße (Dahlienstraße und Sammelstraße B) abzweigenden Wohnstraßen ist anfallender Niederschlag zu sammeln, in angrenzende öffentliche Grünflächen zu entwässern und über ein Mulden- / Rigolensystem zur Versickerung zu bringen. Der Notüberlauf ist an den Straßenkanal anzuschließen.

9.5 Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung einheimischer Laubbäume entsprechend Ziffer B der Vorschlagliste Pflanzen zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20 - 25 cm).

9.6 Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Großbäume entsprechend Ziffer C der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten.
Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 m² unversiegelt zu halten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit festzulegen, insbesondere sind die erforderlichen Sichtfelder an Kreuzungen und Straßeneinmündungen frei zu halten.
Die zu pflanzenden Bäume müssen eine Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm aufwiesen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

9.7 Anpflanzung von Einzelbäumen in Bereich von Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pro vier Stellplätze ist ein den Stellplätzen zugeordneter, für die Überstellung von Verkehrsflächen geeigneter Großbaum entsprechend Ziffer C der Vorschlagliste Pflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 m² unversiegelt zu halten.
Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit festzulegen, insbesondere sind die erforderlichen Sichtfelder an Kreuzungen und Straßeneinmündungen frei zu halten.
Die zu pflanzenden Bäume müssen eine Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm aufwiesen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

9.8 Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Sportplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Großbäume entsprechend Ziffer B der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen.
Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

9.9 Erhaltung von Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu unterhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung einheimischer Laubbäume entsprechend Ziffer B der Vorschlagliste Pflanzen zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 14 - 16 cm). Abgängige Strauchgehölze sind gleichwertig zu ersetzen (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).

9.10 Begrünung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pro Grundstück bzw. je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen stammumfang von mindestens 14 -16 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
Die Entwässerung von Erschließungs- und Gartenwegen sowie Terrassen muss in die unversiegelten Vegetationsflächen erfolgen.

9.11 Begrünung der Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind 20 % der Grundstückfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

9.12 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Fensterlose Fassadenteile ab 40 m² Fläche sind zu begrünen. Hierfür sind Klettergehölze entsprechend Ziffer D der Vorschlagliste Pflanzen entweder direkt an der Fassade (selbstklimmende Arten) oder an einer der Fassade vorgesetzten Kletterhilfe anzupflanzen.

9.13 Begrünung von Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 60 cm zu überdecken und zu begrünen.

10 Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „S 1" ist angrenzend an die Südlichen Ringstraße eine Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand) mit einer Höhe von 3,50 m über O.K. der angrenzenden Südlichen Ringstraße und Mörfelder Straße zu errichten.

10.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „S 2" sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen.
Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie den Lärmpegelbereichen gemäß Planeintrag entsprechend die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	2)	50	45
VII	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.
In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

10.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „S 3" ist gegen Lärmimmissionen des Sportplatzes eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 6,0 m über O.K. des Sportplatzes herzustellen.

11 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

11.1 In den Baugebieten WA A 4 bis WA A10 sind ebenerdige Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, ausgenommen in den für sie festgesetzten Flächen.

11.2 In den Baugebieten WA 3 sind ebenerdige Stellplätze und offene Garagen nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

12 Zuordnungsfestsetzung
Den in Rahmen der Bebauung privater Grundstücke erfolgten bzw. zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Erholung und des Landschaftsbildes werden als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB sowie § 1a BauGB und § 8a BNatSchG Flächen und Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes „Mönchwald" (Bebauungsplan der Stadt Kelsterbach Nr. 4/1999) zugeordnet.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO.

13 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 und 4 HBO)

13.1 Dachform und Dachneigung
In den Baugebieten WA A 4 bis WA A 10 sind Flachdächer oder geneigten Dächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 15° zulässig.
In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind nur Satteldächer mit einer Neigung der Dächer von 35° zulässig. Bei einheitlicher Gestaltung der Dachform der Hausgruppe können abweichende Dachformen und Neigungen in diesen Baugebieten zugelassen werden. Die maximale Dachneigung wird jedoch auf 40° begrenzt.
Dacheinschnitte und Aufbauten nach Festsetzung 13.2 bleiben von diesen Regelungen unberührt.

13.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster
Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen 40 % der Trauflänge nicht überschreiten. Im Einzelnen dürfen Dachgauben und Dacheinschnitte nicht mehr als 2,50 m Breite aufweisen.
Der Abstand zwischen Hauptdachfirst und der Oberkante der Gaube muss mindestens 1,00 m gemessen in der Ebene der Dachfläche betragen.
Dachgauben müssen von der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 0,50 m zurückversetzt werden.

13.3 Zwerchgiebel
Zwerchgiebel sind zulässig, dürfen aber eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten.

14 Stellplätze auf privaten Grundstücken (§ 81 Abs. 1 Nr. 3, 4 und Abs. 4 HBO)

14.1 Befestigung der Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
Die ebenerdigen Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen und zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitter).

14.2 Abschirmung der Stellplätze für Müll/Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Standorte für Müll/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen.

15 Offene Garagen (Carports) und Nebengebäude (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 6 und 4 HBO)

15.1 Überdachung von offenen Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Die Überdachungen von offenen Garagen dürfen straßenseitig nur auf Stützen aufgeständert werden und müssen in einem Streifen von 3,00 m parallel zur zugehörigen Erschließungsstraße offen sein.

15.2 Nebengebäude in der Abstandsfläche (§ 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO)
Nebengebäude (untergeordnete Gebäude) sind in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 abweichend von § 6 Abs. 11 HBO unmittelbar an der Nachbargrenze im rückwärtigen Grundstückbereich mit einer grenzseitigen Wandfläche von maximal 8 m² und einer Grundfläche von maximal 7 m² zulässig.

C Kennzeichnung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Im Plangebiet wurden Quecksilberbelastungen des Oberbodens festgestellt. Die festgestellten Belastungen mit Quecksilber-Feststoff betragen bis zu 6,0 mg/kg) und überschreiten in einzelnen Fällen den Quecksilber-Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze von 5,0 mg/kg nach Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Ein Schadstoffübertrag vom Boden auf Nutzpflanzen kann daher im gesamten Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. (Nähere Einzelheiten zu den Untersuchungsergebnissen können der gutachterlichen Stellungnahme zu Bodenuntersuchungen im Neubaugebiet Länger Weg II und III der HPC AG vom 19.04.2011 entnommen werden. Die gutachterliche Stellungnahme kann beim Magistrat der Stadt Kelsterbach, Fachbereich I.3 - Bauamt eingesehen werden.)
Im Fall der Anlage von Nutzgärten wird daher empfohlen, den vom Grundstück abgetragenen Oberboden nicht in den Nutzgärten wiederzuverwerten bzw. im Bereich von Nutzgärten einen Austausch des Oberbodens bis zu einer Tiefe von ca. 0,40 m vorzunehmen.

D Hinweise

a. Bei der Errichtung von Wohngebäuden auf den von der Festsetzung zu Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „S 2" betroffenen Grundstücken wird empfohlen, die Höhenentwicklung der Gebäude durch den Verzicht auf Kellersockel und ausgebaute Dachgeschosse zu reduzieren sowie entsprechend die Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass keine zur Lärmquelle orientierte Fenster erforderlich sind.

b. Innerhalb des Plangebietes sind entsprechend dem „Gesetz über die Förderung rationeller und umweltfreundlicher Energienutzung in Hessen" (Hessisches Energiegesetz) von 25. Mai 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Oktober 2000 gebäudebezogene Energiekonzepte erwünscht, die die Nutzung regenerativer Energien in Anspruch nehmen.

c. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände - z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste - entdeckt werden, ist immer § 20 Abs. 3 HDSchG zu beachten.

d. Falls im Zuge von Baumaßnahmen Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden vorgefunden werden, sind die Erlasse des Landes Hessen vom 12.10.1987 (Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 05/87, S.225) und vom 7.04.1989 (St.Anz. S.1204) bezüglich der Bebauung von Altlasten zu beachten.

e. Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Untern Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

f. Gemäß § 42 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

g. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG. Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü. NN. überschreiten.

h. Die Auswertung vorliegender Kriegsluftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rand eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Aus diesem Grund muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Nähere Auskünfte erteilt der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim RP Darmstadt, Dezernat I18 - Gefahrenabwehr und Ordnungsrecht.

E Nachrichtliche Übernahme anderer Vorschriften

1. Stellplätze
Die Ausführung, Gestaltung und Bepflanzung der Stellplätze und Abstellplätze hat entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelsterbach in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen.

2. Entwässerung
Die Entwässerung der Grundstücke hat die Entwässerungssatzung der Stadt Kelsterbach in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

F Pflanzenlisten

VORSCHLAGLISTE A - EINHEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE GEHÖLZE

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crateagus spec.
Pfaffenhütchen	Euonymus europea
Rot-Buche	Fagus silvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Apfelbaum	Malus domestica
Zitter-Pappel	Populus tremula
Süß-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prumus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamus cathartica
Lederblättrige Rose	Rosa caesia
Hunds Rose	Rosa canina
Hecken Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Birnbaum	Pyrus communis
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

VORSCHLAGLISTE B - EINHEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE BÄUME

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus silvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Süß-Kirsche	Prunus avium
Birnbaum	Pyrus communis
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

VORSCHLAGLISTE C - ARTEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN IM STRASSENRAUM

Spitz-Ahorn	Acer platanoides (i.S.)
Hainbuche	Carpinus betulus (i.S.)
Esche	Fraxinus excelsior (i.S.)
Stiel-Eiche	Quercus robur (i.S.)
Winter-Linde	Tilia cordata (i.S.)
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia (i.S.)
Robine	Robina pseudoacacia (i.S.)

VORSCHLAGLISTE D - ARTEN FÜR EINE FASSADENBEGRÜNUNG

Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Wald-Rebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Lonicera	Lonicera spec.
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Selbstklimmender Wein	Parthenocissus tricuspidata
Knöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 15.06.2011 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1999 „Länger Weg III" beschlossen. Der Beschluss wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell" vom 01.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Kelsterbach, den 16. Dez. 2011

Dienstsiegel .... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/1999 „Länger Weg III" mit Begründung in seiner Sitzung am 15.06.2011 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 im Rathaus der Stadt Kelsterbach öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell" vom 01.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellung- nahmen währen der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 01.07.2011 von der Auslegung benachrichtigt.

Kelsterbach, den 16. Dez. 2011

Dienstsiegel .... Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.07.2011 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.08.2011 aufgefordert.
Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 12. Dez. 2011 gewürdigt.

Kelsterbach, den 16. Dez. 2011

Dienstsiegel .... Bürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 12. Dez. 2011 den Bebauungsplan Nr. 3/1999 „Länger Weg III" als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kelsterbach, den 16. Dez. 2011

Dienstsiegel .... Bürgermeister

Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell" vom 16. Dez. 2011 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kelsterbach, den 16. Dez. 2011

Dienstsiegel .... Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlich Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548).

Auftraggeber:	**Stadt Kelsterbach** Mörfelder Straße 33 65451 Kelsterbach
Projekt:	**Bebauungsplan Nr. 3/1999** **"Länger Weg III"; 1. Änderung**
Plan:	Satzungsfassung

	Name	Datum			
Bearbeitet	Kn / Sp	10.10.11	Maßstab	1:1000	Plan-Nr.: S
Gezeichnet	Sp / Fr	10.10.11			
Geprüft			Projekt.-Nr.	PKO 09-013	Rev.: A

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-kl1@firu-mbh.de
www.firu-mbh.de

Chausseestraße 29
10115 Berlin
Tel: +49 30 288775-0
Fax: +49 30 288775-29
firu-berlin@firu-mbh.de

Schloßstraße 25
56068 Koblenz
Tel: +49 261 914798-0
Fax: +49 261 914798-19
firu-ko@firu-mbh.de

Am Staden 27
66121 Saarbrücken
Tel: +49 681 4038421
firu-sb@firu-mbh.de