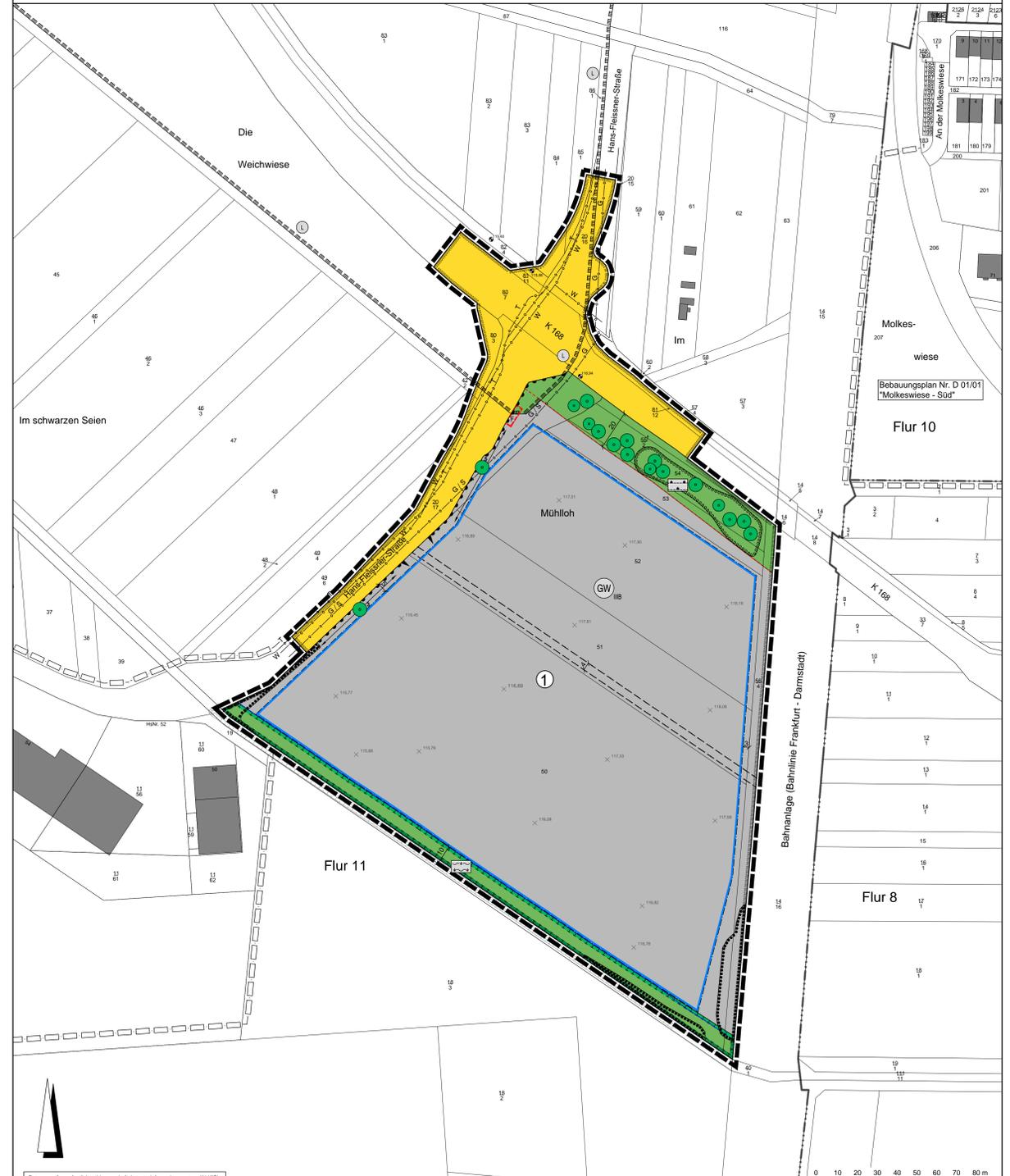


Gemeinde Egelsbach

Bebauungsplan Nr. 46 c

"Gewerbepark Mühlloh"



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 Bauzonungsverordnung (BauZO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1037),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018
 (GVBl. 2018 S. 198).

Zielerklärung
Katasteramtliche Darstellung
Flur 11 Flurnummer
 51 Flurstücknummer
 vorhandene Grundstücke- und Wegparzellen mit Grenzlinien

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ Grundflächenzahl
 BMZ Baumaßenzahl
 OK_{Geo} Oberkante Gebäude
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
 OK_{Geo} Oberkante Gebäude
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Einfahrtbereich

Grünflächen
 Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
 Gehölzstreifen und Extensivgrünland
 Gewässerrandstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung:
 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Anpflanzung von Laubbäumen
 Anpflanzung von Laubbäumen mit Angabe der anzupflanzenden Anzahl
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
 Feuerwehrzufahrt
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Mit Geh- und Fahrschutz zugunsten der Deutschen Bahn und der Rettungsdienste zu belastende Flächen

Sonstige Darstellungen
 Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG
 Abgrenzung Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 HWVG
 Höhepunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)
 Kanaldrehtopf (Bestand) mit Angabe der Kanaldrehtopfhöhe in m über Normalhöhennull (NHN)
 Bemalsung (verbindlich)
 Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen
 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
 Erdgasleitung der Stadtwerke Langen GmbH (nicht eingemessen)
 Trinkwasserleitung der Stadtwerke Langen GmbH (nicht eingemessen)
 Stromleitung der Stadtwerke Langen GmbH (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugbiet	GRZ	BMZ	OK _{Geo}
1	GE	0,8	8,0	12,5 m ü. NN

Bei Konkreten von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die enge Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNO)
 1.1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 BauNO allgemein zulässigen Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsbelegschaft, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sowie Anlagen für soziale, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten unzulässig. Schank- und Speisewirtschaften, Ferienwohnungen, Ferienwohnungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind als Untertan der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art ebenfalls unzulässig.
 1.1.1.2 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsfächern ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet ansässigen Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das jeweilige Betriebsgebäude des einzelnen Betriebes bebauten Fläche einnimmt.
1.1.2 Zulässige Emissionskontingente (§ 8 BauNO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNO)
 Zum Schutz der nordöstlich gelegenen Wohngebiete entlang der Schillerstraße und der Thüringer Straße sowie der ostadöstlich angrenzenden Wohngebiete im landwirtschaftlichen Außenbereich Buchenhöfe wird das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46c „Gewerbepark Mühlloh“ im Verhältnis zu den gewerblichen Sondergebietsflächen im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 37 „Flugplatz“ nach der maximal zulässigen Schallemissionsklasse gegliedert. Für den Tageszeitraum 06.00 bis 22.00 Uhr und für die Nächte (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 festgesetzt:

Zulässige Emissionskontingente L_{eq} tagsüber und nachts	L_{eq} tagsüber in dB(A) ^m	L_{eq} nachts in dB(A) ^m
	62	47

 Zu den o.ä. Emissionskontingenten können bereichsbezogen die folgenden Zusatzkontingente L_{eq} arithmetisch aufaddiert werden.
Zusatzkontingente L_{eq} tagsüber und nachts

	L_{eq} tagsüber in dB(A) ^m	L_{eq} nachts in dB(A) ^m
Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes westlich der Schillerstraße mit der südlichen Baugrenze auf dem Flurstück 255 südlich des Wohngebäude Schillerstraße 57, 59 und 71	4	4
Für den Bereich des Reinen Wohngebietes südlich der Thüringer Straße westlich des Flurstücks 1241 mit dem Wohngebäude Thüringer Straße 72	0	0
Für den Bereich des Reinen Wohngebietes südlich der Thüringer Straße östlich des Flurstücks 1231 mit dem Wohngebäude Thüringer Straße 48a	3	3
Für den landwirtschaftlichen Außenbereich ostadöstlich mit dem Wohngebäude Buchenhöfe 8	14	14

 Bei der Berechnung ist jeweils die überbaubare Grundstücksfläche zu berücksichtigen. Die schalletechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L den Grenzwert unterschreitet (Referenzgrenze).
 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006:12, Abschnitt 5 (DIN 45691 „Geräuschkontingente“ vom Dezember 2006, Baur Verlag GmbH, Berlin).
 Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung der nordöstlich gelegenen Wohngebiete entlang der Schillerstraße und der Thüringer Straße sowie der ostadöstlich angrenzenden Wohngebiete im landwirtschaftlichen Außenbereich Buchenhöfe anzuwenden. Im Bereich der südwestlich angrenzenden gewerblichen Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Flugplatz“ sind die gewerblichen Lärmemissionen im Einzelfall zu betrachten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNO)
 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante darf durch technische Aufbauarbeiten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fassadebauteile, Treppentürme oder Lüftungseinbauten, um bis zu 3,0 m überschritten werden.
 Die maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Steilen beträgt 6,0 m über der Gebäudeoberkante.
1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNO)
 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen, Feuerwehmfahrten und Feuerwehraufstiegsflächen sowie Zufahrten und sonstige Wegebeziehungen zulässig.
1.4 Mindestmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Die Größe der Baugrundstücke bestehend aus den Flächen des Gewerbegebietes einschließlich der jeweils angrenzenden privaten Grundflächen darf 19,800 m² nicht unterschreiten.
1.5 Ein- und Ausfahrten sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Der entlang der Straßenverkehrsflächen der Hans-Fleissner-Straße festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt darf im Bereich der hierfür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ausnahmsweise durch eine Feuerwehrfahrt unterbrochen werden.
1.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 1.6.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen und Extensivgrünland“ sind innerhalb der ungetrennten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter, großkroniger Laubbau mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; eine Verschönerung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Die übrigen Bereiche sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Vorhandene standortgerechte Laubbäume und Laubbäucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht von Baummaßnahmen betroffen sind. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 1.6.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ sind die Anlage von Flächen für die Feuerwehr zulässig, wenn diese als Schotterrasen angelegt werden und eine Größe von maximal 120 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus sind bauliche und sonstige Anlagen einschließlich Einflriedungen sowie jegliche Abgrenzungen von Grünflächen und Schrängeln oder sonstigen Gegenständen unzulässig.
1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 1.7.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ wird als Maßnahme festgesetzt, dass vorhandene standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und als Ufergehölz zu erhalten sind. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.
 1.7.2 Pkw-Stellplätze und Feuerwehmfahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
 1.7.3 Zur Beleuchtung des Plangebietes sind Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen (sog. Full-Cut-Off-Leuchten), zu verwenden.
1.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 1.8.1 Entlang der Hans-Fleissner-Straße sind gemäß Baumsymbol in der Planzeichnung einheimische, standortgerechte Laubbäume in entsprechender Anzahl sowie in regelmäßigen Abständen zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei Anpflanzungen außerhalb privater Grundflächen ist es als Plananzine anzulegende Baumreihe mit einer Größe von mindestens 4 m² je Baum vorzunehmen und ein durchwurzelbarer Raum mit einem Volumen von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.
 1.8.2 Je fünf Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist es als Plananzine anzulegende Baumreihe mit einer Größe von mindestens 4 m² je Baum vorzunehmen und ein durchwurzelbarer Raum mit einem Volumen von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.
 1.8.3 Die Anpflanzung von fruchttragenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unzulässig.
 1.8.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvoorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und § 3 BO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HStRO)
 2.1.1 Die Verwendung von spieglermaten Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.
 2.1.2 Die Verwendung von spieglermaten Materialien zur Fassadenabdeckung ist unzulässig. Als Fassadenabdeckung sind große Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1033 (Signalgrün), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3007 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalrot), Nr. 6032 (Signalrot) und Nr. 6005 (Signalblau) zulässig.
2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Werbeflächen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Steilen sind nur im Einfahrtbereich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hans-Fleissner-Straße zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
2.3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberkante sowie die Pflanzung von einheimischen Laubbäumen mit einer Höhe von maximal 2,5 m. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.
2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Standortflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzusichern.

3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
3.1 Stellplatzsatzung
 Auf die Stellplatz- und Ablossetzung der Gemeinde Egelsbach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
3.2 Bauverbotszone und bauliche Anlagen an Straßen
 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
 nicht errichtet werden. Das gilt für Aufstichtungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend (§ 23 Abs. 1 HStrG).
3.3 Beschränkter Bauschutzbereich des Verkehrsknotenplatzes Egelsbach
 3.3.1 Der Bereich des Plangebietes liegt im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 Luftverkehrsgebiet (LuftVG) des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Einige Bauwerke bedürfen daher auf jeden Fall der luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde. Dieses Verfahren wird im jeweiligen Baurechtswegverfahren von der Baugenehmigungsbehörde automatisch eingeleitet. Im Rahmen der luftrechtlichen Zustimmung wird u.a. die DHS Deutsche Flugsicherung GmbH in Form einer gleichzeitigen Stellungnahme beteiligt. Dabei können Auflagen festgesetzt werden, wie z.B. eine Höhenbegrenzung, die Abkehrung einer Tages- und/oder Nachtflugrichtung oder auch die Vermeidung als Luftfahrtschrecknis. Die Einhaltung der Auflagen ist ebenfalls für temporäre Hindernisse (z.B. Bauwerke oder ähnlicher Bauwerke). Darüber hinaus sind aus flugbetrieblicher Sicht Anlagen mit potenzieller Rauchentwicklung auf dem Gelände auszuschließen. Hinsichtlich der Errichtung von Strahlern bzw. auf Leuchten ist darauf zu achten, dass eine Blendwirkung für den Flugbetrieb ausgeschlossen ist.
 3.3.2 Aufgrund der Lage des Plangebietes ist insbesondere darauf zu achten, dass die in den „Gemeinsamen Grundätzen des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ vom 03.08.2012 beschriebenen Hindernisseffizienzen des Verkehrsknotenplatzes Egelsbach nicht durchdrungen werden.
 3.3.3 Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Flugbetriebsgebiet müssen Grünflächen im Plangebiet für Vogel unattraktiv gehalten werden, um einer potenziellen Vogelgefahr vorzubeugen. Aus diesem Grund sind Sandflächen sowie Steinflächen und Flächen von Totholzhaufen und anderen Sträucher ausgetrieben. Bei der Auswahl von anzuzeuflanzenden Arten sind deren Endwuchshöhe unter Berücksichtigung der jetzigen und zukünftigen Hindernisseffizienzen des Verkehrsknotenplatzes zu beachten. Um keine Wasservogel anzuziehen, dürfen keine offenen Flämlinden oder Versickerungsanlagen angelegt werden. Die sonstige Begrünung der Flächen ist so vorzunehmen, dass keine offenen Wasserflächen entstehen können.
 3.3.4 Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Beeinträchtigungen durch rollende, an- und abfliegende Luftfahrzeuge sowie durch den üblichen Flugbetrieb zu rechnen.
3.4 Trinkwasserschutzgebiet
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone IIIb des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen I bis VII der Stadt Mörklen-Waldorf, Straßfeld, Walkdorf, Landkreis Groß-Gerau. Die in der zugehörigen Verordnung vom 03.08.1983 (SAnz. 36/1883, S. 178), geändert mit Verordnung vom 18.10.1993 (SAnz. 45/1993, S. 2156), aufgeführten Gebote und Verbote sind zu beachten.
3.5 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried
 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.14.1999 festgesetzt und veröffentlicht im Staatsanleger für das Land Hessen (SAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (SAnz. 31/2006, S. 1704), zu beachten.
3.6 Verneinungsgesährdetes Gebiet
 Das Plangebiet wird aufgrund seiner hohen Grundwasserstände (geringer Grundwasserflurabstand) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als verneinungsgesährdetes Gebiet gekennzeichnet.
3.7 Gewässerrandstreifen
 Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein namenloser Graben (Gemarkung Egelsbach, Flur 11, Flurstück 40/2). Dieses Oberflächengewässer dient dem Trinkbach als Vorfluter. Entlang der Wasserflächen des Grabens ströcht die Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuverpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wasserleitfähigen Stoffen und die nicht zur zeitweise Abgrenzung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die forstschwermetall führen, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Entfernen von Veräulen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.
3.8 Landschaftsschutzgebiet
 3.8.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landkreis Offenbach“. Die in der zugehörigen Schutzgebietsverordnung enthaltenen Vorgaben sind zu beachten.
 3.8.2 Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ vom 13.03.2000 (SAnz. 14/2000, S. 1123) zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.10.2015 (SAnz. 48/2015, S. 1213) bedarf der geplante Umbau des Knotenpunktes einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung, welche gesondert zu beantragen ist.
3.9 Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen
 3.9.1 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (z.B. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Akustik, Funkstörung). In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen dem Bahnbetrieb nicht zugeleitet werden. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenerleuchtung, Leuchtwerbung aller Art) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebabfuhrer ausgeschlossen sind und Verbländungen, Überdeckungen und Vorbländungen von Signalblenden nicht vorkommen. Auf die Gefahren durch die 15.000-V-Spannung der Oberleitungsanlage und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen.
 3.9.2 Der Bauherr muss das Grundstück derart einrichten, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern. Bei der Befahrung des Grundstücks zur Bahnhofs- hin dürfen keine windbruchgefährdeten Höcker (z.B. Papieren) sowie stark anwachsende und kletternde Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzenabstand zum Bahnhofsgebäude ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
 3.9.3 Die Zugänglichkeit zu dem bestehenden Rohrdurchlass in Bahn-km 17,361 muss stets gewährleistet sein, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

3.10 Bodenkenner
 Innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodenkenner (vorgeschiebliche Stützspuren). Nach Abwägung der Untersuchungsergebnisse wird seitens der Unteren Denkmalgeschützbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege (hessischeArchInfo) das Erhaltungsgebiet des Kulturdenkmal nach § 1 und § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) hinter die Planungsgrenzen der Gemeinde zurückgestellt, wenn sichergestellt ist, dass das Kulturdenkmal (Bodenkenner) vor seiner Überbauung/Überbauung facharcheologisch untersucht und dokumentiert wird. Die durch die Umsetzung entstehenden Kosten gehen zulasten des Planbetriebers (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Art und Umfang ist durch ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 1 HDSchG festzulegen.
3.11 Verwertung von Niederschlagswasser
 3.11.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).
 3.11.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
3.12 Lösswässerversorgung
 Über die in der Hans-Fleissner-Straße bestehende Wasserleitung kann seitens der Stadtwerke Langen eine Trinkwassernahentnahme in Höhe von 96 m³ unter normalen Betriebsbedingungen, d.h. bei 1,6 bar Fließdruck, bei gleichzeitigen Grundwasserstand aus mindestens zwei Hydranten, für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Hierfür ist eine Lösswässerversorgung in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens nicht aus dem Trinkwassernetz oder durch ein offenes Gewässer hergestellt werden, so muss die erforderliche Wassermenge z.B. in einem unterirdischen Lösswasserbehälter (Zisterne) nach DIN 14210 bzw. 14230 bereitgestellt werden.
3.13 Erdschichten und Bodenverunreinigungen
 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Aufgabenstellungen zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergaben sich bei der Vorarbeiten Kenntnisse über den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung, begründet sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/D 41.5, mitzuteilen. Daraus ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen heranzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung zu vermeiden. Hinsichtlich der Errichtung von Strahlern bzw. auf Leuchten ist darauf zu achten, dass eine Blendwirkung für den Flugbetrieb ausgeschlossen ist.
3.14 Regelung und Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs
 Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechende Ökopaque aus einer geeigneten Ökokontenmaßnahme zugeordnet. Die diesbezüglichen Regelungen erfolgen vor Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag.
3.15 Artenschutzrechtliche Vorgaben, Hinweise und Maßnahmen
 3.15.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesartenschutzgesetz (BnArtSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 14 BnArtSchG) sind insbesondere,
 a) Gehölzrischnitte außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
 b) unversetzbare Fällarbeiten von Hölzern/Außen der Wochenruhezeit von Fledermäusen durchzuführen und ökologisch zu begleiten (günstige Zeitpunkt sind Februar bis März bzw. Ende September bis Ende November),
 c) wegweisende Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen (Baumhöhlen) durch das Anbringen und die Pflege von geeigneten Nisthilfen sowie Fledermäusen- und Vögelhöhlen zu begleiten, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt wird, zu kompensieren.
 Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BnArtSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BnArtSchG bzw. Befreiung nach § 67 BnArtSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
 3.15.2 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für die Zaunedeckung in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Baugelände) die vorgezogene Schaffung eines Ausgleichshabitats auf einer Fläche von mindestens 2.000 m² zu gewährleisten. Auf dieser Fläche ist ein Steinriegelkomplex mit einer Länge von insgesamt rd. 20 m und einer Breite von 8 bis 10 m herzustellen. Hierzu ist eine Anlage von Sandflächen sowie Steinhaufen und -flächen verschiedener Körnung (zum Beispiel 0/200 und 0/400) in Kombination mit der Anlage von Totholzhaufen und in die Steinhaufen teilweise eingetragenen Holzstämmen oder stärkeren Ästen vorzunehmen. Bereits vorhandene Gehölzstrukturen können in den entsprechenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beachten. Eine Versackung ist durch die regelmäßige Aufrechterhaltung der Gehölzstrukturen zu vermeiden. Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird. Die diesbezüglichen Regelungen erfolgen vor Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag.
 3.15.3 Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Zaunedeckung ist gemäß § 44 Abs. 5 BnArtSchG als vorläufige Maßnahme umzusetzen, d.h. sie muss zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume sowie dem üblichen Flugbetrieb zu rechnen. Auf dieser Fläche ist ein Ersatzbienenraum dienen kann. Die im Eingriffsbereich (Baugelände) vorhandenen Zausenflächen sind in das zuvor hergestellte Ausgleichshabitat umzusetzen. Eine Umrandung ist nur im Zeitraum von April bis Mai oder von August bis Ende September vorzunehmen. Die Herstellung des Reptilienhabitats ist durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Teufelarbeiten im Eingriffsbereich (Baugelände) sind zu Beginn ebenfalls durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Gegebenenfalls ist eine Sicherung des Baugeländes zur Verhinderung einer Rückwanderung in Zaunehabitats durch eine temporäre und überlebensfähige Einwanderungsbarriere erforderlich. Die Maßnahme ist durch ein fünfjähriges Monitoring zu begleiten.
3.16 Vorgaben und Hinweise für gesetzlich geschützten Biotop und Anpflanzungen
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Südosten des Plangebietes das gesetzlich geschützte Biotop „Weiden-Fuchschloß“ an der Bahnlinie südlich des Bahnhofs Egelsbach mit dem Biotoppflichtgebot „Feuchter Standort“ und im Südwesten ein Schilfröhricht, das als gesetzlich geschütztes Biotop zu bewerten ist. Die als Biotopgeschütztes Biotop zu erhaltenden Gehölzbestände sind in der Planzeichnung als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt und zum Erhalt festgesetzt. Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gemäß § 13 Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesartenschutzgesetz (HASBRnArtSchG) i.V.m. § 30 BnArtSchG gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten.
3.17 Artenauswahl
Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200
 Acer pseudoplatanus - Feldahorn Quercus robur - Steleiche
 Acer campestre - Bergahorn Quercus petraea - Traubeneiche
 Betula pendula - Hängebirke Tilia cordata - Winterlinde
 Carpinus betulus - Haselbuche Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Fagus sylvatica - Rotbuche
Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 10-150
 Corylus avellana - Hasel Salix caprea - Salweide
 Genista tinctoria - Färberginstel Salix purpurea - Purpurweide
Artenliste 3 (Blühende Ziersträucher):
 Hamamelis mollis - Zauberrhamnus Paeonia officinalis - Pfingstrose
 Hippocrepis emerus - Strauchorchidee Philadelphus sp. spec. - Falscher Jasmin
 Hesperis matronalis - Gartenhortensie
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz sowie auf die Vorgaben für Anpflanzungen im Zusammenhang mit den angrenzenden Bahnanlagen sowie dem Verkehrslandeplatz Egelsbach wird hingewiesen.
3.18 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen
 Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen. Grundständig sind Schutzabstände zwischen Kanälen, Medien nicht überbaut werden. Die einschlägigen Bestimmungen zu Schutzabständen zwischen Kanälen, Leitungen, Kabeln und Bauwerken aus den jeweiligen Regelwerken, wie z.B. DVGW, VDE oder AFGW sind einzuhalten. Ferner gilt die Kabel- und Rohrschutzanweisung der Stadtwerke Langen.
3.19 DIN-Vorschriften
 Die DIN 45691 „Geräuschkontingente“ vom Dezember 2006 kann bei der Gemeinde Egelsbach, Bau- und Umweltamt, eingesehen werden.

Verfahrensvermerk:
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 23.07.2015
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgegeben am 06.10.2017
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgegeben am 06.10.2017
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgegeben am 01.12.2018
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.01.2019 bis einschließlich 10.12.2019
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 07.05.2018
 Die Bekanntmachungen erfolgen in der Offenbach Post (Egelsbacher Nachrichten).

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirkung maßgebenden Verfahrensvoorschriften eingehalten worden sind.
 Egelsbach, den _____
 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____
 Egelsbach, den _____
 Bürgermeister

