

Gemeinde Egelsbach

Bebauungsplan Nr. 34 "Mühlstraße"



Hinweise

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Schichten, Stein-geräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DStGB un-unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalgeschütztebehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in ge-eigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DStGB). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind ent-sprechend zu belehren.

Bauanträgen, die sich auf die gekennzeichneten Flächen (Altstandorte) beziehen, sind zusätzliche Unterlagen beizufügen, aus denen hervorgeht, inwieweit Einflüsse der ehemaligen Nutzung auf das geplante Bauvorhaben hinsichtlich möglicherweise vorhandener Belastungen vorliegen. Diese Bauanträge sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt, Hana vorzulegen.

Das Baugebiet liegt im An- und Abflussbereich des Flugplatzes Egelsbach. Hinsichtlich der maximalen Bauhöhen ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Bauwerke einschläßlich der technischen Dachaufbauten nicht in die inneren Höhenbegrenzungslinien hineinragen. Zudem können sich auch innerhalb des Plangebietes beim Aufenthalt im Freien Belästigungen durch Fluglärm ergeben.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone II B des Wasservorkes Miefeldens.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu verwenden (z.B. für Grünflächenbewässerung).

Vorschlagsliste für einheimische und standortgerechte Gehölze

- | | | | |
|-----|----------------------|---|------------------------|
| (B) | Acer campestre | – | Feld-Ahorn |
| (B) | Acer platanoides | – | Spitz-Ahorn |
| (B) | Corylus avellana | – | Walnuss |
| (B) | Carpinus betulus | – | Hainbuche |
| (B) | Cornus sanguinea | – | Gemeiner Hartpappel |
| (B) | Eucalyptus europaea | – | Pflaumenblüten |
| (B) | Fraxinus excelsior | – | Gemeine Esche |
| (B) | Hippophae rhamnoides | – | Sanddorn |
| (B) | Ligustrum vulgare | – | Gemeiner Liguster |
| (B) | Lonicera xylosteum | – | Gemeine Heckenkirsche |
| (B) | Prunus avium | – | Vogel-Kirsche |
| (B) | Prunus spinosa | – | Schlehe |
| (B) | Ribes nigrum | – | Schwarze Johannisbeere |
| (B) | Ribes alpinum | – | Alpen-Johannisbeere |
| (B) | Rosa canina | – | Hunds-Rose |
| (B) | Rubus fruticosus | – | Wilde Brombeere |
| (B) | Sambucus nigra | – | Schwarzer Holunder |
| (B) | Sambucus racemosa | – | Roter Holunder |
| (B) | Sorbus aria | – | Mehlbäume |
| (B) | Sorbus aucuparia | – | Eberesche |
| (B) | Tilia cordata | – | Winter-Linde |
| (B) | Viburnum lantana | – | Walleriger Schneeball |
| (B) | Viburnum opulus | – | Gemeiner Schneeball |

Altstandorte

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| Industriestraße 1 | Jahnstraße 11 |
| Industriestraße 4 | Dieselstraße 6 |
| Rückseite 44, Industriestraße 4 | Wagstraße 34 |
| Industriestraße 9 | Wagstraße 46 |
| Mühlstraße 3 | Wagstraße 48 |
| Mühlstraße 10 | Wagstraße 50 |
| | August-Bebel-Straße 10 |

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Öffentliche Verkehrsfläche | | Nummer des Gebietes |
| | Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsbegleitgrün | | Abgrenzung unterschiedlicher flächenbezogener Schallleistungspegel |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | | Nummer der Teilfläche |
| | Einfahrtbereich | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| | Überbaubare Grundstücksfläche | | Hinweise |
| | Nicht überbaubare Grundstücksfläche | | Gebäudebestand lt. Kataster |
| | Baugrenze | | Trinkwasserleitung |
| | Zu erhaltender Einzelbaum | | Flurgrenze |
| | Fläche für Leitungsrecht zugunsten der ZWO | | |
| | Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität | | |
| | Fläche für Anpflanzungen | | |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | | |

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 2 "Im Gelbbaum" in allen seinen Festsetzungen. Zudem wird der Bebauungsplan Nr. 2 "Im Gelbbaum" in seinen Teilflächen, die zwischen Wagstraße und Kirchstraße liegen (Gebiet 4) durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, so-ziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsicht- und Be-ratungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den in § 8 Abs. 2 BauNVO genann-ten Gewerbebetrieben oder Art zählenden Einzelhandelsbetriebe nicht zuläs-sig.

Grundflächenzahl: 0,8

Geschossflächenzahl: 1,6

Abweichende Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Grenzbetond als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von maximal 70 m zu errichten.

Höhe baulicher Anlagen

Gebäude sind mit einer maximalen Höhe von 10,0 m – bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche – zulässig. Die jeweilige maximale Gebäudehöhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden. Die Straßenoberkante wird als Geländeoberkante des § 2 Abs. 5 HBO festgelegt.

Immissionsschutz

Innerhalb der Teilflächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro qm Grundstücksfläche von 50 dB(A) und zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 40 dB(A) pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Innerhalb der Teilflächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) pro qm Grundstücksfläche und zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 45 dB(A) pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Gebiet 2

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich die Grundstücke Flur 8 Nr. 86/1 und Flur 9 Nr. 86/1.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, so-ziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsicht- und Be-ratungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den in § 8 Abs. 2 BauNVO genann-ten Gewerbebetrieben oder Art zählenden Einzelhandelsbetriebe nicht zuläs-sig. Innerhalb der Grundstücke Flur 8 Nr.86/1 und Flur 9 Nr. 86/1 sind diese Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden innerhalb des Grundstücks Flur 9 Nr. 86/2 ausnahmsweise zulässig.

Grundflächenzahl: 0,8

Geschossflächenzahl: 1,6

Abweichende Bauweise

Gebäude sind als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von maximal 70 m zu errichten.

Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Grundstücke Flur 9 Nr. 86/1, 86/4, 86/6 und 86/7 sind Gebäude mit einer Höhe von maximal 15,0 m – ansonsten sind Gebäude mit einer Höhe von maximal 10,0 m – jeweils bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche – zulässig. Die jeweilige maximale Gebäudehöhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden. Die Straßenoberkante wird als Geländeoberkante im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO festgelegt.

Immissionsschutz

Innerhalb der Teilflächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleis-tungspegel pro qm Grundstücksfläche von 50 dB(A) und zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 37 dB (A) nicht überschreiten. Innerhalb der Teilflächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) je qm Grundstücksfläche und zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 45 dB(A) je qm Grund-stücksfläche nicht überschreiten.

Gebiet 3

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsicht- und Be-ratungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den in § 8 Abs. 2 BauNVO genann-ten Gewerbebetrieben oder Art zählenden Spektations- und Transportbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Betriebsbahnen von Autobusverkehrsunternehmen, Schrottplätze und Anlagen mit ähnlichem Störraum sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungs-änderungen, Erneuerungen von Wohngebäuden und von Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig.

Grundflächenzahl: 0,6

Geschossflächenzahl: 1,2

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 3

Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Teilflächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleis-tungspegel pro qm Grundstücksfläche von 50 dB(A) und zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 35 dB (A) nicht überschreiten. Innerhalb der Teilflächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 52 dB(A) je qm Grundstücksfläche und zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 37 dB(A) je qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Innerhalb der Teilflächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A) je qm Grundstücksfläche und zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 40 dB(A) je qm Grund-stücksfläche nicht überschreiten.

Immissionsschutz

Innerhalb der Teilflächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleis-tungspegel pro qm Grundstücksfläche von 50 dB(A) und zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 35 dB (A) nicht überschreiten. Innerhalb der Teilflächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 52 dB(A) je qm Grundstücksfläche und zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 37 dB(A) je qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Innerhalb der Teilflächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A) je qm Grundstücksfläche und zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 40 dB(A) je qm Grund-stücksfläche nicht überschreiten.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Außenwände von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sowie Dächer, die Auf-enthaltsräume abschließen, müssen mit schalldämmenden Materialien er-richtet werden, die ein Bauschalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) auf-weisen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur zulässig, wenn diese durch flächennmäßig gleiche Maß-nahmen dauerhafter Dach- und Fassadenbegrünungen kompensiert werden.

Auswahlhilfe

- | | | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|
| Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" | – | Esche "Westhof's Glorie" |
| Quercus petraea | – | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | – | Stiel-Eiche |
| Quercus robur "Festigata" | – | Säulen-Eiche |
| Tilia cordata "Rancho" | – | Winter-Linde "Rancho" |

Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume der Auswahl-liste I anzupflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstamm (3 x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz und Baumscheiben zu sichern. Es sind min-destens 35 Bäume anzupflanzen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist die Dieselstraße.

Als Anschließ des Grundstücks Flur 8 Nr. 86/1 werden die Wagstraße und die Dieselstraße festgesetzt. Ein Anschließ des Grundstücks Flur 8 Nr. 86/1 an die Dieselstraße ist nur zulässig, wenn dieser als Ein- oder als Ausfahrt errichtet wird.

Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsbegleitgrün

Die als öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsbegleitgrün festgesetzten Bereiche sind vollständig als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die innerhalb der Grundstücke Flur 1 Nr. 186/2 und Flur 9 Nr. 75 vorhandenen Gehsteigbäume sind zu erhalten. Abgängige Gehsteigbäume sind zu ersetzen wobei ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten (z. B. gemäß Vorschlagsliste) zu verwenden sind. Dabei darf die innerhalb der Grundstücke Flur 1 Nr. 186/2 und Flur 9 Nr. 75 verlegte Trinkwasserleitung nicht überflurpt werden.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens dreireihige, geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z. B. gemäß Vorschlagsliste) angepflanzt werden. Das Grundstück Flur 8 Nr. 86/2 darf nicht überflurpt werden (Anlagen des ZWO).

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Werbeanlagen

Leuchtschildern mit wechselndem, bewegtem oder farbigem Licht sind unzu-lässig. Innerhalb der Flächen, die einen Abstand bis zu 40 m zur K 168 sowie zur Darmstädter Straße einhalten, sind Monitorwände sowie sonstige Werbeanlagen mit wechselnden Werbeflächen unzulässig.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der Überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind vollständig als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß der Vorschlagsliste) zu bepflanzen. Dabei ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Struch eine Fläche von 2 qm anzurechnen. Die für die Fläche für Anpflanzungen festgesetzten Bereiche sind hierauf anzurechnen. Die innerhalb des Grundstücks Flur 9 Nr. 80/15 verlegte Trinkwasserleitung darf nicht überflurpt werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Betriebsflächen im Freigelände

Nicht bebaute Betriebsflächen, insbesondere Schrott- und andere Lagerplät-ze sind mit einer geschlossenen, mindestens 2,0 m hohen Heckenpflanzung zu umgeben, soweit sie nicht durch Gebäude oder Flächen für Anpflanzun-gen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken hin optisch abgeschirmt sind. Bei den Heckenpflanzungen dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbholzarten (z. B. gemäß Vor-schlagsliste) verwendet werden.

Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen sind nur zulässig als maximal:

- 2,0 m hohe Zäune,
- 2,0 m hohe, nach außen vollständig begrünte Mauern,
- 2,0 m hohe Laubgehölzreihen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsver-ordnung – BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GvBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GvBl. I S. 274

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.1995

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 20.01.2003 bis 21.02.2003

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung be-schlossen am 19.05.2004

17.06.2004

gez. Moritz, Bürgermeister
Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen die Bezeichnungen der Flurstücke und Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters in-nerhalb des Geltungsbereiches nach dem Stand vom 05.07.2004 über-einstimmen.

05.07.2004

gez. Dureuil
Unterschrift

05.07.2004

gez. Moritz, Bürgermeister
Unterschrift

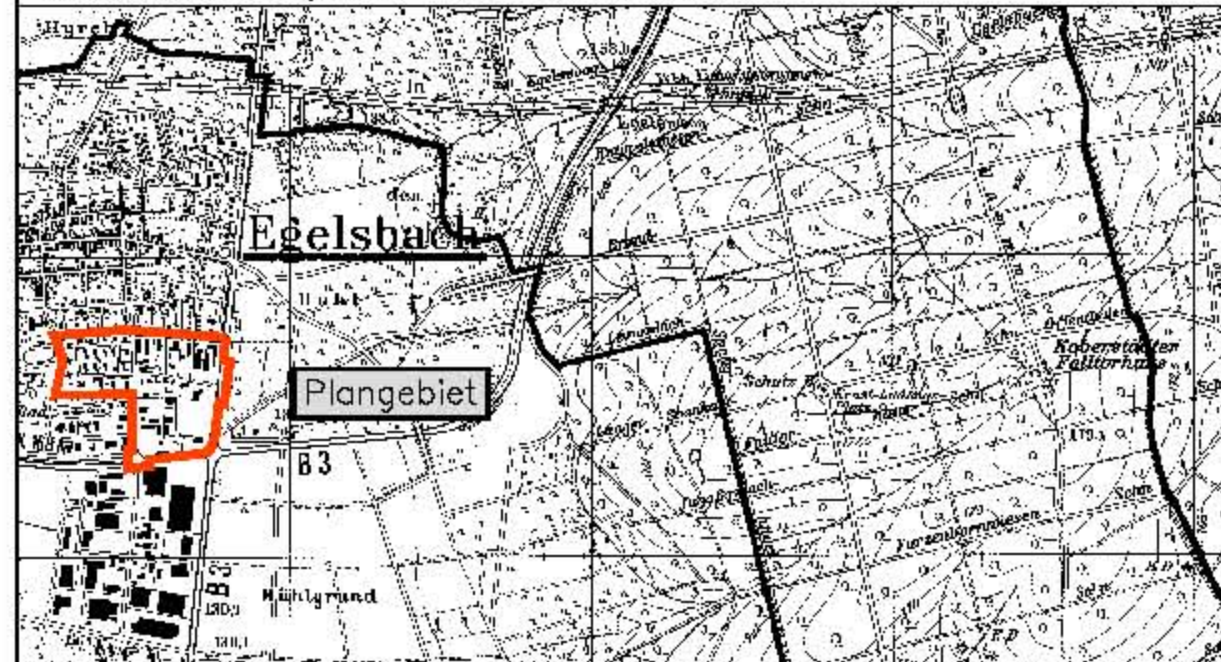
Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Beteiligung am örtlich bekannt gemacht.

07.07.2004

gez. Moritz, Bürgermeister
Unterschrift

Übersichtsplan M. 1:25.000



planungsbüro für städtebau

dpl.-ing. arch. j. bassen
dpl.-ing. h. neumann
dpl.-ing. h. bauer

64846 groß-zimmern
im rauen see 1
tel.: 06071 / 49333
fax: / 49399

I.A. Luser

Gemeinde Egelsbach

Bebauungsplan Nr. 34

"Mühlstraße"

Maßstab: 1:1000

Auftrags-Nr.: P 990023-P

Entwurf: Oktober 1999

Geändert: Juni 2004