

## Festsetzungen Teil II: Textliche Festsetzungen

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauBG) und Bauunungsverordnung (BauNVO))**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)**
**Allgemeine Wohngebiete (WA)**

**1.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Fremdbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für Ladestationen für E-Mobilität.

**1.2 Ausnahmeweise können zugelassen werden:**

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden bis max. 400qm Verkaufsfläche,
- Bereiche des Betriebsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungsgen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

**1.3 Nicht zulässig sind:**

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GRZ)**
Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ)/Grundfläche (GR) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Flächen von Terrassen, Balkonen, Lichthächern usw. sind in die zulässige GRZ einzurechnen.

**2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)**

Baugebiete WA 1 und WA 3

Eine Überschreitung der zulässigen, festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Werden vorgesehn, so ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten und bodenseverigedle Nebenanlagen in den Bereichen, die nicht unterhalb der Geländeoberfläche in die GRZ II mit einzurechnen sind, in den Bereichen, die nicht unterhalb der Geländeoberfläche in die GRZ II mit einzurechnen sind, in die GRZ II einzurechnen, wenn sie mit wasserdruchlässigen Belägen ausgebildet sind. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Planzgeboten (teilbegrünte Plätze) sind nicht in die GRZ II einzurechnen.

Baugebiet WA 2

Für Reihennittelhausgrundstücke ist eine Überschreitung der zulässigen, festgesetzten Grundfläche (GR) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GR von 110 qm zulässig.

Für Reihennudensgrundstücke ist eine Überschreitung der zulässigen, festgesetzten Grundfläche (GR) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GR von 135 qm zulässig.

**2.3 Geschosflächenzahl (GFZ), Geschosfläche (GF)**

Die festgesetzte zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)/Geschosfläche (GF) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die GFZ/GF ist ausschließlich in den Vollgeschossen zu ermitteln.

**2.4 Zahl der Vollgeschosse, Staffageschoss**
Die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

Baugebiete WA 1 und WA 3

Staffageschosse sind allgemein zulässig. Es ist nur ein oberstes Geschoss als Staffageschoss zulässig. Baugebiet WA 2

Staffageschosse sind unzulässig.

**2.5 Höhe baulicher Anlagen**

Unterer Höhenbausepunkt für die festgesetzte maximale und minimale Gebäudehöhe ist die Höhe von 124,00 m üNNH. Die maximale Gebäudehöhe (oberer Höhenbausepunkt) wird gemessen zwischen der Oberkante der Attika bzw. dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut über dem obersten Geschoss und dem festgesetzten unteren Höhenbausepunkt.

Die festgesetzte zulässige maßschritte sind: max. minimale Gebäudehöhe ist dem zeichnerischen Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um maximal 1,0 m überschritten werden. Notwendige Aufzugsberflächen und Dachaufbauten dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um 3,0 m überschreiten. Überschreitungen der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten müssen allseitig mindestens einen Meter entsprechend der Höhe des Aufbaus zur daruntersicheren Gebäudemasse hin übersteigen aufweisen. Für Nebenanlagen und Garagen ist eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m zulässig.

**3 Baugeise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Baugebiet WA 1

Zulässig ist die offene Bauweise. Entlang der Liebigstraße ist außerhalb der überbaubaren Fläche eine Zulassung der versiegelten Gebäude durch eine Lärmschutzvorrichtung gemäß Festsetzung Ziffer 11.1 zulässig.

Baugebiet WA 2

Zulässig ist die offene Bauweise. Es sind nur Hausgruppen zulässig.

Baugebiet WA 3

Zulässig ist die abwechslende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise: das Gebäude darf eine Länge maximal 65,0 m nicht überschreiten.

**4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

**4.1 Baugrenzen**

Vordächer, Balkone und Loggien dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten.

Terassen sind nur innerhalb der gemäß Planzeichnung für Terrassen, festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassen müssen an das Hauptgebäude angeschlossen sein.

Die Errichtung einer Lärmschutzvorrichtung ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie Gemeinschaftsgaragen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**5.1 Stellplätze (St)**

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gemäß Planzeichnung für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen zulässig.

**5.2 Garagen (Ga)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gemäß Planzeichnung für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen zulässig.

**5.3 Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen (Gga)**

Tiefgaragen sowie deren Zu- und Abfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Baugebiet WA 1

Zu- und Abfahrten für Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.

**6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
Baugebiete WA 1 bis WA 3

Gartenhöfen sind allgemein nicht zulässig.

Baugebiete WA 1 und WA 3

Nebenanlagen - ausgenommen Briefkästen, offene und überdachte Fahrradabstellplätze und Spielgeräte sowie temporäre Standflächen für Müll-/Abfallbehältnisse - sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen nicht zulässig.

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

**7.1 Straßenverkehrsflächen**

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

**7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „P+R“**
Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „P+R“ (Park-and-Ride) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**8 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

**9.1 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Es sind nur Insekten schonende Außenbeleuchtungen - Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Wegen sowie die private Außenbeleuchtung - mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur und in Form einer geschlossenen Konstruktion) sowie mit Mindesttemperatur von 17,3 °C zu verwenden. Die Ausleuchtung soll durch Abschirmungen/Blenden in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad erfolgen.

**9.2 Oberflächenbefestigung**

Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen mit wasserdruchlässigen Materialien herzustellen. Auf eine wasserdruchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann. Die Festsetzung gilt nicht für Zufahrten von Tiefgaragen.

**9.3 Artenschutz (§ 44 BnatSchG)**

**9.3.1 Herstellung von Nistgeboten für Gebäudeurter**
Baugebiete WA 1 und WA 3
An den Außenfassaden der Gebäude sind in WA 1 und WA 3 mind. ein Nistkasten je Gebäude für Gebäudeurter (Mauersäger, Mehlschwabe oder Hausperlinge) zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Brutplatznutzung begünstigt wird.

**9.3.2 Herstellung von Fledermauswinterquartieren**
Baugebiete WA 1 und WA 3
An den Außenfassaden der Gebäude sind in WA 1 und WA 3 mind. ein Fledermauskasten je Gebäude zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedlung durch Fledermäuse begünstigt wird.

**9.3.3 Vermeidung von Vogelschlag**
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungediegerte Glasflächen und -fassaden, mit einer Größe von mehr als 3 qm sowie transparente Brüstungen und Lärmschutzvorlängen mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbusteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdruck, farbige Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbrüstungen oder Rahmenkonstruktionen. Durchsichtige Überdeckelungen sind zu vermeiden.

**10 Flächen mit Gekehrten (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen wird ein Gekehrch (für Fußgänger und Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

**11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Verkehrslärm-Lärmschutzvorrichtung**

**11.1** Entlang des mit „L1“ gekennzeichneten Bereiches ist eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 14,15m (bezogen auf den gemäß Ziffer 2.5 festgesetzten Höhenbausepunkt) zu errichten. Die Lärmschutzvorrichtung darf eine Schalldämmung von D<sub>u</sub> = 25 dB nicht unterschreiten. Die Lärmschutzvorrichtung kann auch Bestandteil von Gebäuden sein.

**11.2** Entlang des mit „L2“ gekennzeichneten Bereiches ist eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 15,30m (bezogen auf den gemäß Ziffer 2.5 festgesetzten Höhenbausepunkt) zu errichten. Die Lärmschutzvorrichtung darf eine Schalldämmung von D<sub>u</sub> = 25 dB nicht unterschreiten. Die Lärmschutzvorrichtung kann auch Bestandteil von Gebäuden sein.

**11.2.1** Gebäude östlich der Lärmschutzvorrichtung dürfen erst nach schalltechnischer Wirksamkeit der Lärmschutzvorrichtung bezugsgreifert gestellt werden. Die schalltechnische Wirksamkeit der Lärmschutzvorrichtung ist der gesamten Länge die festgesetzte Mindesthöhe erreicht und eine Schalldämmung von D<sub>u</sub> = 25 dB nicht unterschritten wird.

**Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen, Grundrissorientierung**

**11.3 (A)** An Fassaden mit Beurteilungspegeln der Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen über 59dB(A) nachts (22:00Uhr bis 06:00Uhr) sind Fenster von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, nicht zulässig. Betroffene Fassadenabschnitte sind in den Plan-darstellungen unter Festsetzung 11.12 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet. Grundrisse sind so zu orientieren, dass die betroffenen Fenster an einer Seite des Gebäudes Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (49dB(A)) bzw. an einer leiseren Seite vorgesehen werden kann.

*Schutzbedürftige Räume sind:*

*Wohnräume, einschließlich Wohnküden, Wohnkämern;*

*Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;*

*Unterrichtsräume, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;*

*Büroräume und Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.*

**11.4 (B)** An Fassaden mit Beurteilungspegeln der Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen über 64dB(A) tagsüber (06:00Uhr bis 22:00Uhr) sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig. Betroffene Fassadenabschnitte sind in den Plan-darstellungen unter Festsetzung 11.12 mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnet. Grundrisse sind so zu orientieren, dass mindestens ein Fenster an einer Seite des Gebäudes Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (59dB(A)) bzw. an einer leiseren Seite vorgesehen werden kann. Schutzbedürftige Räume siehe Festsetzung 11.3.

**11.5** Von den Festsetzungen unter 11.3. kann abgewichen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (Abschirmungen) sichergestellt wird, dass sich vor dem Fenster eines Aufenthaltsraumes ein Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr von maximal L<sub>u</sub>=49dB(A) ergibt.

**11.6** Von den Festsetzungen unter 11.4 kann abgewichen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (Abschirmungen) sichergestellt wird, dass sich vor dem Fenster eines Aufenthaltsraumes ein Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr von maximal L<sub>u</sub>=59dB(A) ergibt.

**11.7** Soweit die Orientierung der Fenster von schutzbedürftigen Räumen (schutzbedürftige Räume siehe Festsetzung 11.3) zur leiseren Gebäudesseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischer Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z.B. Schallschützvorrichtung in Verbindung mit zentraler oder dezentraler Lüftungsanlagen, Schallschutzbauwerk oder Doppelfassaden, sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt, dass bei gewahltester Belüftbarkeit in schutzbedürftigen Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) ein Innenraum-pegel von L<sub>u</sub> = 30 dB(A) während der Nachtzeit bzw. in allen weiteren schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von L<sub>u</sub> = 35dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Schallschutzvorbauten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der HBG genutzt werden können. Die Nachweise der Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen.

**11.8 (C)** Für alle Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und bei denen nachts an keinem Fenster ein Außenpegel von 49 dB(A) unterschritten wird, sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel von L<sub>u</sub> = 35dB(A) nicht überschritten wird (z.B. fensterunabhängige schalldämmte automatische Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen, Kastenfensterkonstruktionen mit Schallschaboren und Öffnungsbeschränkung). Betroffene Fassadenabschnitte sind in den Plan-darstellungen unter Festsetzung 11.12 mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichnet.

**11.9 (D)** Für alle schutzbedürftigen Räume (schutzbedürftige Räume siehe Festsetzung 11.3) bei denen tags (06:00Uhr bis 22:00Uhr) an keinem Fenster ein Außenpegel von 59dB(A) unterschritten wird, sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass ein Innenpegel von L<sub>u</sub> = 35dB(A) nicht überschritten wird (z.B. fensterunabhängige schalldämmte automatische Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen, Kastenfensterkonstruktionen, Kastenfensterkonstruktionen mit Schallschaboren und Öffnungsbeschränkung). Betroffene Fassadenabschnitte sind in den Plan-darstellungen unter Festsetzung 11.12 mit dem Buchstaben „D“ gekennzeichnet.

**11.10** Die Raumba- und entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster die Nennlüftung zur Sicherung der Lüftung und der Lüftungswärmeabfuhr sowie des Bauteuschlusses bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb) gewährleistet ist.

**11.11** Außenwänbereiche an Gebäuden (z. B. Terrassen, Balkone) sind so abzumischen, dass der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr einen Beurteilungspegel von L<sub>u</sub>=59dB(A) tagsüber (06:00Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschreitet. Bezugshöhe ist dabei H<sub>u</sub> = 6 m über Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Gebäudes.

**Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche, Berechnungsgrundlagen**

**11.12** In den Plan-darstellungen (Festsetzungen Teil 1, Abschnitt "Maßgebliche Außenlärmpegel", Lärmpegelbereiche, Berechnungsgrundlagen) sind die maßgebenden Berechnungsgrundlagen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen entsprechend der Festsetzungen 11.3, 11.4, 11.8 und 11.9 für die jeweiligen Bauebenen abschnitts- und geschweisae ausgewiesen. Die Zuordnung erfolgt dabei über die im Plan ausgewiesenen Buchstaben A und B.

**12 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**12.1 Begrünung der Grundstücksfreiflächen**

Die nicht überbaubare bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gepflegte Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In den einzelnen Bau-gebieten ist folgender Mindestgrünflächenanteil herzustellen:

- in WA 1 40 %

- in WA 2 30 % auf Reihennittemhausgrundstücken,

- in WA 3 40 % auf Reihennudensgrundstücken

Im Bereich von Grundstücken ohne Tiefgaragen müssen die zu begrünenden Flächen Bodenschluss besitzen. Im Bereich von Grundstücken mit Tiefgaragen kann der Grünflächenanteil auch in Form einer oberirdischen Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 12.6 nachgewiesen werden. Es sind mindestens 20 % der zu begrünenden Grundstücksfreifläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind mindestens je 3,0 m Gehölzbreite 1 Strauch zu pflanzen. Außerdem sind Solitärgehölze wie folgt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- in WA 1 mind. 12 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung bzw. Tiefgaragen 3. Ordnung nach Pflanzempfehlungsliste A

- in WA 2 je Reihennudensgrundstück mind. ein Laubbäum 3. Ordnung nach Pflanzempfehlungsliste A

- in WA 3 mind. 6 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung bzw. Tiefgaragen 3. Ordnung nach Pflanzempfehlungsliste A

Bäume müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang STU von 14-16 cm aufweisen. Der durchwurzelbare Raum muss pro Baum mind. 12 qm umfassen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80 - 100 cm aufweisen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

**12.2 Begrünung der Vorgärten**
Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten, Stellplätze für Kfz, Fahrräder und Mülltonnen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Entwässerung der versiegelten Flächen soll seitlich in die Vegetationsflächen erfolgen.

**12.3 Heckenpflanzung**
Die Länge der Grundstücke mit Hecken ist eine mind. 0,6 m breite, geschnittene Hecke gemäß Auswahlliste B herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Anstelle einer geschnittenen Hecke kann auch ein durchgehendes, mind. 3,0 m breites, freiwachsendes Gehölz mit Arten der Auswahlliste B herstellt werden (vgl. Kapitel Pflanzempfehlungsliste 9.2.1).

**12.4 Begrünung im Bereich von Anpflanzflächen**

Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen (APF) sind gemäß den nachfolgenden Angaben gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

- APF 1 und APF 4: Grünflächenanteil 50 %, Baumanzahl je 3 Stk.

- APF 2 und APF 3: Grünflächenanteil 40 %, Baumanzahl je 3 Stk.

Als Grünfläche gelten ausschließlich Vegetationsflächen (Grün-, Stauden-, Wiesen- oder Rasenflächen).

Alle anzupflanzenden Bäume sind mind. 6 Jahre alt. Ordnung zu verwenden. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang (STU) von 14-16 cm aufweisen. Der durchwurzelbare Raum muss pro Baum mind. 12 qm umfassen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge gleichwertig zu ersetzen.

Die anzupflanzenden Bäume der APF können nicht auf die in WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzte Baumanzahl angerechnet werden.

**12.5 Anzupflanzende Bäume**

Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen 1. Ordnung der Auswahlliste A vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist auf eine einheitliche Baumartenwahl und die Verwendung von klimaangepassten Arten zu achten.

Alle anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen:

- Mindeststammumfang 18-20 cm und

- mindestens dreimal verpflanzt

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raums muss mind. 24 qm je Baum aufweisen.

Auf einzuhaltende Mindestabstände zu den Versorgungsleitungen wird im Kapitel D hingewiesen.

**12.6 Begrünung von Tiefgaragen**

Die nicht überbaute Tiefgarage und unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von im Mittel mindestens 0,60 m für eine intensive Begrünung mit Arten der Auswahlliste C zu überdecken. Die Vegetationssubstratschicht muss eine durchgängige Mindeststärke von 0,35 m aufweisen. Ausnahmeweise kann westlich der Lärmschutzzone/ungung L1 auch eine flächendeckende extensive Dachbegrünung hergestellt werden.

**12.7 Dachbegrünung**

Fachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind extensiv mit Arten der Auswahlliste C sowie sonne- und hitzeresistenten Arten (z.B. Sedum-Gras-Vegetation) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtdstärke von mindestens 0,1 m aufweisen. Die Kombination von Dachbegl Photos mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen im Bereich der Staffageschosse ausgenommen. Ebenso zulässig sind Aussparungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte und sonstiger Haustechnik, sofern der tatsächliche Begrünungsanteil eine Fläche von 45 % der festgesetzten GRZ I nicht unterschreitet.

Baugebiet WA 2

In WA 2 sind die Dächer von Garagen extensiv mit Arten der Auswahlliste C sowie sonne- und hitzeresistenten Arten (z.B. Sedum-Gras-Vegetation) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamstärke von mindestens 0,1 m aufweisen.

**B AUFNAHME VON AUF LANDESEBENTLICH BERUHENDEN REGULIEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz)**

**1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

**1.1 Dach**

**1.1.1 Dachart**

Entlang der mit „f“ oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10°. Nebenebige, aber nicht ebene Anbauten sind ebenfalls mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.

**1.1.2 Dachaufbauten**

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zu-lässig, wenn sie die statische Bestimmung durch eine Schalldämmung auf nächstgelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht. Dachaufbauten auf Garagen sind unzulässig.

**1.2 Fassaden**

Bei aneinander gebauten Gebäudeeinheiten sind einheitliche Fassadenmaterialien und -farben zu verwenden.

**2 Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen und Terrassenrennwände (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

**2.1 Standflächen für Abfallbehältnisse**
Müll-/Abfallbehälter sind einzubauen, zu begrünen oder ins Hauptgebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsmitteln oder öffentlichen Grünflächen nicht einsehbar sind.

**2.2 Einfriedungen und Stützmauern**

Zulässig sind offene Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,5 m mit einem Bodenabstand von 0,1 m. Bauher sicherzustellen, dass die Einfriedung mit einer Höhe von maximal 1,0 m sind zulässig. Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m sind zulässig.

**2.3 Terrassenrennwände**

Eintritt von Grundwasser an die Grundstücksgrenze gebauten Terrassen sind Trennwände und Hecken gemäß Pflanzempfehlungsliste bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m ab Gebäudeaußenwand, im Anschluss an die Hauptanlage, zulässig.

**3 Stellplatzanzug der Stadt Langen**

Es gilt jeweils die rechtskräftige Stellplatzanzug der Stadt Langen, sofern im Folgenden nicht anders angegeben.

Baugebiet WA 1

Ausnahmeweise darf die Zufahrtsbreite von 6,0 m durch die Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen überschritten werden.

Baugebiet WA 2

Zulässig ist maximal ein offener Stellplatz pro Grundstück.

**4 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung im erdgeschossigen Bereich bis zu einer Ansichtshöhe von 1,0 m zulässig.

Werbeanlagen sind folgende Werbeanlagen:

- in Form