Planzeichnung

Zeichnerische Festsetzungen

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

- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- GH — Gebäudehöhe

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- St — Fläche für Stellplätze
- Ga — Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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

- Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- Private Grünfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Lärmschutzanlage mind. 6,5 m hoch (Lärmschutz 1)
- Lärmschutzanlage mind. 3,0 m hoch (Lärmschutz 2)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- Zu erhaltender Baum
- Anpflanzfläche
- z. B. P1 — Anpflanzbereiche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- z. B. 1 — Kennziffern der Baugebiete

Sonstige Darstellungen

- Bestandsgebäude
- Unterirdische Gasleitung

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

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

Zulässig sind Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen – Feuerwehr und Bauhof mit Wertstoffhof".

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

Anlagen für Feuerwehr und Bauhof mit Wertstoffhof einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen, Lagerplätze und Gebäude sowie ein Blockheizkraftwerk (BHKW).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, welche der Gemeinbedarfsnutzung zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse den baulichen Anlagen von Feuerwehr und Bauhof mit Wertstoffhof untergeordnet sind.

Im Baugebiet der Kennziffer 3 sind ausschließlich offene Lagerplätze/-flächen zulässig. Eine Überdachung der Lagerflächen ist zulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind folgende Nutzungen unzulässig:

Geruchsintensive Nutzungen, wie z.B. die längerfristige Lagerung von Restmüll, Abfällen des dualen Systems (gelber Sack), Grünabfällen und Bioabfällen.

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

2.1 Zulässige Grundfläche und Überschreitung
(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche beträgt maximal 19.500 qm.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist gem. § 19 Abs.4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.

Die festgesetzte private Grünfläche ist nicht Teil der Grundstücksfläche, die für die Berechnung der GRZ zugrunde gelegt wird.

2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen
(§ 18 BauNVO)

Untergeordnete technische Aufbauten wie Solaranlagen, Schornsteine (z.B. für BHKW), Aufzüge, Lüftungsanlagen usw. bleiben bei der Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe unberücksichtigt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:

Bereich der Kennziffer 1:

Gebäudehöhe maximal 11,5 m = Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante 145 m ü. NN.

Zusätzlich sind ein Feuerwehr-Schlauchturm mit einer maximalen Gebäudehöhe von 32,0 m = OK Schlauchturm 165,5 m ü. NN sowie Salzsilos mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25,0 m = OK Salzsilo 158,5 m ü. NN zulässig.

Ausnahmsweise können für den Feuerwehrschlauchturm Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden.

Bereich der Kennziffer 2:

Gebäudehöhe mindestens 6,5 m und maximal 8,5 m.

Im Bereich der Kennziffer 2 wird die Gebäudehöhe gemessen zwischen der Oberkante der geplanten angrenzenden Fahrbahn Verkehrs-/Lagerfläche (ca. 133,5 m ü. NN) in der Mitte des Gebäudes und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig ist die abweichende Bauweise. Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.

Für den Bau des Schornsteins im Bereich des BHKW ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze um maximal 2,0 m zulässig.

Die erforderlichen Salzsilos müssen einen Abstand von mindestens 15,0 m von den Grundstücksgrenzen einhalten.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Im Plangebiet sind Stellplätze mit ihren Einfahrten innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Abweichend von der Hessischen Bauordnung (HBO) sind an der nördlichen Grundstücksgrenze Stellplätze ohne Einhaltung der Abstandsflächen zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

In den als Anpflanzfläche und private Grünfläche festgesetzten Bereichen sind keine Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

5 Private Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist als gärtnerische Anlage mit hainartigem Baumbestand herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch gestaltete Flächen gelten Rasenflächen, Beete und Ziergehölze sowie niedrige Pflanzungen.

Auf einer Gesamtlänge von max. 25,0 m ist die Herstellung von zwei Ein- und Ausfahrten zulässig. Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen wie Wege und Zufahrten als teilversiegelte und versickerungsfähige Flächen bzw. versiegelte Flächen mit seitlicher Entwässerung in die Grünfläche zulässig.

Im Bereich der privaten Grünfläche ist die Errichtung eines Schornsteins für die Betreibung des Blockheizkraftwerks zulässig.

Auf der Gesamtfläche sind 20 Bäume zu erhalten bzw. anzupflanzen. Bei Neuanpflanzungen ist Punkt 9.1 zu beachten.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Oberflächenbefestigung
Sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten (Zufahrten, Lagerflächen, LKW-Stellplätze etc.) welche die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das zeichnerisch dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die unterirdische Gasleitung wird zugunsten des entsprechenden Versorgungsträgers (hier: Stadtwerke Langen) festgesetzt.

8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Schallschutz

Folgende Lärmschutz-Festsetzungen werden getroffen:

- **Lärmschutz 1** (im Bereich des Baugebiets der Kennziffer 2): Nach Süden ist entweder durch die Errichtung mindestens 6,5 m hoher Gebäude und/oder mindestens 6,5 m hoher Lärmschutzvorrichtungen (Lärmschutzwand), in die ein geschlossenes Tor eingebaut werden kann, eine durchgängige Abschirmung zur südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung vorzusehen.
  Die entsprechende Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der geplanten, an das Gebäude bzw. die Lärmschutzwand angrenzenden internen Verkehrs- bzw. Lagerfläche in der Mitte des Gebäudes bzw. der Lärmschutzwand bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der Oberkante der Lärmschutzwand.
  Die Lage der Lärmschutzwand muss an die realisierte südliche Gebäudeflucht angepasst werden und kann somit nach Norden verschoben werden. Südlich der Lärmschutzanlage (Gebäude/Lärmschutzwand) sind keine Lagerflächen mehr zulässig.
- **Lärmschutz 2** (im Bereich des Baugebiets der Kennziffer 3): Als Abschirmung des Wertstoffhofs und der Lagerflächen nach Osten, Norden und Süden ist eine mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der höchsten Oberkante der geplanten Lagerfläche bzw. Verkehrsfläche des Wertstoffhofs und der Oberkante der Lärmschutzwand.
  Die Lage der Lärmschutzwand nach Süden und Osten ist zeichnerisch festgesetzt. Die Lage nach Norden muss an die Lage der dann realisierten Lagerflächen angepasst werden und kann somit verschoben werden. Jenseits der Lärmschutzwand sind keine Lagerflächen zulässig.
- Das bewertete Mindest-Schalldämm-Maß der erforderlichen Lärmschutzwände (inklusive möglichem Tor) muss mindestens RW = 25 dB betragen (z.B. 1 mm Stahl-Trapezblech, Mauerwerk d ≥ 12,5 cm, Steinrohdichte ≥ 500 kg/cbm), Gabionen-Wand mit entsprechendem Prüfzeugnis.
- Der maximal zulässige Gesamt-Schallleistungspegel der über die Gebäudeaußenbauteile und den Kamin abgestrahlten Geräusche eines BHKW darf folgende maximalen Werte nicht überschreiten:
  - tags (6 – 22 Uhr): LWa = 85 dB(A)
  - nachts (22 – 6 Uhr): LWa = 70 dB(A)
- Die Anlagengeräusche dürfen entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik weder ton- noch impulshaltig sein.

9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Anpflanzung von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind gemäß Planeintrag und mit einheimischen und standortgerechten Bäumen der Pflanzliste, Auswahlliste A (Arten für die Anpflanzung von Bäumen) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Alle anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Qualitäten aufweisen:

- Mindeststammumfang (StU) 16 - 18 cm und
- mindestens 3 mal verpflanzt

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Der durchwurzelbare Raum muss pro Baum mindestens 12 cbm umfassen. Bereits vorhandene Bäume bzw. Pflanzungen gemäß Planeintrag werden angerechnet.

9.2 Anpflanzfläche – P1

Die Fläche P1 ist als gärtnerische Anlage herzustellen und als Fortsetzung der privaten Grünfläche hainartig mit Bäumen und Gehölzgruppen gemäß Pflanzliste, Auswahlliste A und B (Arten für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) zu übersteilen und dauerhaft zu erhalten. Für die zu pflanzenden Gehölze wird folgende Qualität festgesetzt:

- Bäume - Mindeststammumfang (StU) von 16 - 18 cm, mindestens 3 mal verpflanzt und
- Sträucher - mindestens 3 mal verpflanzt, Mindesthöhe 150 - 200 cm

Die Errichtung einer Lärmschutzanlage entlang der Grenze zur Gemeinbedarfsfläche ist zulässig.

Entlang der Nordgrenze der Fläche P1 sind die angrenzenden Gebäude und Lärmschutzanlagen mit einer geschlossenen und freiwachsenden Gehölzpflanzung dauerhaft einzugrünen. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- mindestens 5 Bäume (Pflanzqualität: Mindeststammumfang (StU) 12 - 14 cm, mindestens 3 mal verpflanzt)
- mindestens je 2 qm 1 Strauch (Pflanzqualitäten für Sträucher: mindestens 3 mal verpflanzt, Mindesthöhe 150 - 200 cm)

Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Pflanzliste, Auswahlliste A (Arten für die Anpflanzung von Bäumen) und Auswahlliste B (Arten für die Anpflanzung von Sträuchern) zu verwenden.

Im Südosten (zwischen der südlich des Plangebiets vorbeiführenden Darmstädter Straße und der Lärmschutzanlage) kann aufgrund der geringen Breite der Pflanzfläche auf die Anpflanzung von Bäumen verzichtet werden.

Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

9.3 Anpflanzfläche – P2

Die Fläche P2 ist als Grün- und Gehölzkorridor wie folgt zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:

- Bepflanzung auf mindestens 30 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern
- Geschlossene Gehölzpflanzung entlang der Ost- und Nordgrenze der Anpflanzfläche (Ausgenommen Leitungsschutzstreifen)
- Freihaltung der vorhandenen Leitungstrasse einschließlich des beidseitigen Schutzstreifens (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) von Gehölzen als Wiesenkorridor
- Dauerhafte Begrünung der Lärmschutzanlage mit geschlossener Gehölzpflanzung sowie Rank- und Klettergehölzen.

Die Errichtung einer Lärmschutzanlage entlang der Grenze zur überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche ist zulässig.

Bei Gehölzpflanzungen sind heimische und standortgerechte Bäume aus der Pflanzliste, Auswahlliste A, Sträucher aus der Auswahlliste B und Kletter- bzw. Rankgehölze aus der Auswahlliste C in folgender Qualität und Dichte zu verwenden:

- Mindestens je 50 qm 1 Baum (Pflanzqualität: Mindeststamm- umfang (StU) 12 - 14 cm, mindestens 3 mal verpflanzt)
- mindestens je 2 qm 1 Strauch (Pflanzqualitäten für Sträucher: mindestens 2 mal verpflanzt, Mindesthöhe 100 - 150 cm)
- je angefangener Meter Lärmschutzanlage 1 Kletter- oder Rankgehölz (Pflanzqualität: Mindesthöhe 100 - 150 cm, mehrtriebig)

Bereits vorhandene heimische Gehölze sowie aufgrund anderer Festsetzungen und Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

9.4 Begrünung von Grundstücken

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dachbegrünungen werden hierbei nicht angerechnet. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P1 und P2) sowie vorhandene Gehölz- und Grünflächen können auf die anteilige Grundstücksbegrünung angerechnet werden.

9.5 Stellplatzbegrünung

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Langen sind für die Begrünung der Stellplätze standortgerechte Bäume (siehe Pflanzliste, Auswahlliste A) mit folgenden Qualitäten zu verwenden:

- Mindeststammumfang (StU) 16 - 18 cm und
- mindestens 3 mal verpflanzt

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 cbm umfassen. Weiterhin sind unbefestigte Baumscheiben zu begrünen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Langen ist einzuhalten. Vorhandene Bäume im räumlichen Zusammenhang können angerechnet werden.

9.6 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substratschichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Zulässig sind auch Aussparungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte usw..

10 Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Baumaßnahmen sind diese nach DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgänge sind durch Anpflanzung gemäß Pflanzliste, Auswahlliste A gleichwertig zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20 - 25 cm, mindestens 3 mal verpflanzt).

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO))

Dachgestaltung

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets der Brunnen I-VII Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf (Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf/Stadtteil Mörfelden, Landkreis Groß-Gerau vom 3. August 1983).

Die für die Schutzgebiete geltenden Verbote sind einzuhalten.

D HINWEISE

Artenschutz

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Untersuchungen und Maßnahmen vor Baufeldräumung, Abriss von Gebäuden, Sanierungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen durchzuführen:

- Im Vorfeld sämtlicher Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen bzw. ihren Auswirkungen betroffen sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können das insbesondere Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten wie Rauchschwalbe und Haussperling sein. Zudem wurde im Jahr 2013 die Zauneidechse im Ostteil des Geltungsbereichs nachgewiesen.
- Grundsätzlich sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
- Gebäude sind unabhängig vom Zeitpunkt vor einem Abbruch bzw. der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und gebäudebrütende Vögel, insbesondere Haussperling und Rauchschwalbe, zu untersuchen.
- Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, sind die Nistzeiten vor Beginn der Vogelbrutzeit zu verschließen und die Brutplätze vorlaufend an geeigneter Stelle zu ersetzen (Formsteine, Nistkästen, Dachkästen, etc.). Bei Neubaumaßnahmen sollten künstliche Fledermausquartiere (Bausteine, Fledermauskästen) und Nistgelegenheiten für die beiden genannten Vogelarten an geeigneten Stellen der Fassade oder des Dachbereichs eingebaut werden.
- Bei positivem Nachweis der Zauneidechse muss vor Baufeldräumung bei günstiger Witterung in der Aktivphase und vor Eiablage mit dem Fang der Zauneidechse durch eine fachkundige Person begonnen werden. Die Tiere werden anschließend in einen geeigneten Ersatzlebensraum umgesiedelt (siehe Landschaftsplanerischer Fachbeitrag - Kapitel 4 Artenschutzrechtliche Betrachtung – Absatz Ersatzlebensraum und Umsiedlung).

Des Weiteren wird bezüglich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Kapitel 4 (Artenschutzrechtliche Betrachtung) im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan hingewiesen.

Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.

Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Abs.4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll das anfallende Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden (z.B. für Gartenbewässerung und/oder Autowaschanlage), soweit nicht wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen. Es wird deshalb empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Das Überlaufwasser kann in die Kanalisation eingeleitet werden, da die Durchlässigkeit des hier anstehenden Bodens begrenzt ist.

Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen ortsnah versickert werden. Das Versickern von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zuzusenden.

Hydrogeologisches Einzelgutachten

Soweit bei der Errichtung von baulichen Anlagen Gründungen tiefer als 2,0 m unter natürlicher Geländeoberfläche vorgesehen sind, ist durch Einzelgutachten sicherzustellen, dass die wasserstauenden Schichten nicht gefährdet sind und eine Mächtigkeit dieser Schichten von mindestens 1,0 m erhalten bleibt. Das Einzelgutachten ist vom Bauherrn den Bauantragsunterlagen beizufügen.

Nähe zum Verkehrslandeplatz Egelsbach

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach direkt unterhalb der Nordplatzrunde und wird in ca. 260 m Höhe zzgl. flugbetrieblich bedingter Toleranzen überflogen. Es ist daher mit möglicher Beeinträchtigung durch Luftfahrzeuge zu rechnen.

Bodendenkmäler

Im Bereich des Plangebiets verläuft vermutlich eine Römerstraße. Bei Erdarbeiten können daher jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens aber eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich werden.

Sicherung eines historischen Meilensteins

Auf dem Gelände des Bebauungsplans steht ein historischer Meilenstein. Dieser ist zu sichern und in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadt an anderer geeigneter Stelle wieder aufzustellen.

Erhöhter Entsorgungsaufwand beim Abbruch der ehemaligen Tankstelle

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Abbruch der Tankstelle mit erhöhtem Entsorgungsaufwand aufgrund von möglichen geringen Bodenbelastungen zu rechnen ist.

Bodenschutz

Der im Geltungsbereich 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 2,0 m Höhe und 4,0 m Breite aufzusetzen. Der Bodencharakter darf nicht verändert werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen heranzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Abstand von Bäumen zu den Leitungen

Bei Gehölzpflanzungen ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

Leitungsschutz Gasleitung

Entlang der Gasleitung im östlichen Teil des Plangebiets ist ein Schutzkorridor von beidseits 3,0 m von jeglicher Gehölzpflanzung freizuhalten. Die an der Grenze des Schutzstreifens zu pflanzenden Bäume sind mit einem Wurzelschutz zu versehen.

Städtische Satzungen

Die Satzungen der Stadt Langen (Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung usw.) sind zu beachten.

DIN-Normen

Die DIN-Vorschriften, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind beim Fachdienst 13 - Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung der Stadt Langen, Raum 336, Südliche Ringstraße 80 in 63225 Langen einzusehen.

E PFLANZLISTE

Auswahlliste A – Einheimische und standortgerechte Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides (i.S.)
Hainbuche	Carpinus betulus (i.S.)
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior (i.S.)
Walnuss	Juglans regia
Birnbaum	Pyrus communis
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur (i.S.)
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorgus intermedia (i.S.)
Winter-Linde	Tilia cordata (i.S.)
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Auswahlliste B – Einheimische und standortgerechte Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crateagus spec.
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Lederblättrige Rose	Rosa caesia
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix capra
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum latana

Auswahlliste C – Einheimische Rank- und Kletterpflanzen

a) Gerüstkletterpflanzen u.ä.

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis i.A.u.S.	Clematis/Waldrebe
Lonicera i. klett. A.u.S.	Geißblatt/Heckenkirsche
Polygonum aubertii	Klettermaxe
Rosa i. klett. A.u.S.	Kletterrose
Vitis i.A.u.S.	Kulturwein/Wilder Wein
Wisteria i.A.u.S.	Glyzinie

b) Selbstkletterer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Verfahrensvermerke

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	10.10.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	07.11.2014
Auslegungsbeschluss	am	09.10.2014
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	07.11.2014
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 17.11.2014 bis	19.12.2014
Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 17.11.2014 bis	19.12.2014
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung	am	19.03.2015

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Langen, 23.03.2015

Bürgermeister Frieder Gebhardt

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung am 27.03.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Langen, 30.03.2015

Bürgermeister Frieder Gebhardt

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hess. Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178)

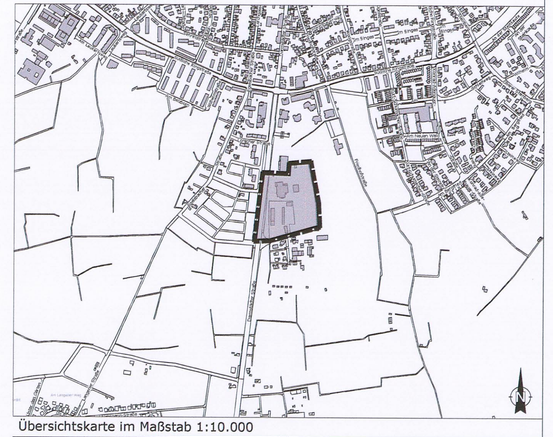
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)

Hess. Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

Langen • RheinMain

Bebauungsplan Nr. 39

„Feuerwehr, KBL-Betriebshof Darmstädter Straße"

Magistrat der Stadt Langen
Fachdienst 13
Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung

Maßstab:	1:1000
Dateiname	S_Plan_BP39.dwg