



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 45.III.1

„Wohngebiet Liebigstraße Nord – 1.Änderung“
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 45.III „Wohngebiet Liebigstraße Nord“
gemäß § 13 BauGB

ENTWURF

Die im Rahmen dieser Änderung geänderten bzw. ergänzten Textteile / Inhalte sind kursiv geschrieben und durch Umrandung gekennzeichnet.

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß den § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB

Stand: 2024-01-05 (einschl. der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 16.05.2024)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.06.2023 (GVBl. S. 90, 93)

**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, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)**

**1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO)**

Baugebiete WA 2 bis WA 9

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bis zu einer Größe von 400 qm Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

**1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
(§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie die festgesetzten Emissionskontingente einhalten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Änderungen oder Ergänzungen bestehender Gewerbebetriebe auf der Grundlage bestehender Genehmigungen, soweit dadurch die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen aller Art,
 - Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen,
- *Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,*
- Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Langener Liste“ (siehe Ziffer F).

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (Gem)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche 1 (Gem 1)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind den sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtungen/Schule“ sowie „Familienzentrum“ zulässig. Die Einrichtungen können auch außerhalb von regulären Öffnungszeiten für Veranstaltungen genutzt werden.

Gemeinbedarfsfläche 2 (Gem 2)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind den sozialen Zwecken dienende Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Kinderfarm“ (Juki-Farm) zulässig. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB wird die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einer einmaligen Verlängerungsmöglichkeit um weitere 5 Jahre festgesetzt. Nach Ablauf dieser Nutzungsdauer, oder bei bereits früherer Aufgabe der Nutzung, wird für die Fläche ein allgemeines Wohngebiet (WA 5) festgesetzt (siehe Planausschnitt).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (GR)

(§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungstabelle in der Planzeichnung zu entnehmen. Flächen von Terrassen, Balkonen und Lichtschächten sind in die zulässige GR bzw. GRZ mit einzurechnen (GR 1 bzw. GRZ 1).

Baugebiete GEe, WA 2, WA 3 und WA 5

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu 50 von Hundert (GRZ 2) zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO), jedoch nur bis zu einer Grenze von 0,8. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch zuvor genannte Anlagen ist nur ausnahmsweise in Bereichen zulässig, die nicht mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche der Baugrundstücke unterbaut/bebaut sind.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut/bebaut wird (Tiefgarage, Regenrückhaltebecken, Zisternen) ist, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen einschließlich deren Nebenräume, die topographiebedingt teilweise über die Geländeoberkante hinausragen.

Baugebiet WA 4

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,6 (GRZ 2) zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO). Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch zuvor genannte Anlagen ist nur ausnahmsweise in Bereichen zulässig, die nicht mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche der Baugrundstücke unterbaut/ bebaut sind.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut/ bebaut wird (Tiefgarage, Regenrückhaltebecken, Zisternen) ist, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen einschließlich deren Nebenräume, die topographiebedingt teilweise über die Geländeoberkante hinausragen.

Baugebiete WA 6, WA 7 und WA 9

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu 50 von Hundert zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO). Die Flächen der Carports in den Sammelcarportanlagen sind mit einzurechnen.

Die Flächen von Zisternen werden bei der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt.

Baugebiet WA 7

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut/ bebaut wird (Tiefgarage, Regenrückhaltebecken, Zisternen) ist, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen einschließlich deren Nebenräume, die topographiebedingt teilweise über die Geländeoberkante hinausragen.

Baugebiet WA 8

Für die Reihenendhäuser ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) bis zu einer Grundfläche von 100 qm zulässig, soweit die Baugrenzen dies zulassen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu 50 von Hundert (GR 2) zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO). Die Flächen der Carports in den Sammelcarportanlagen sind mit einzurechnen.

Die Flächen von Zisternen werden bei der GR/GRZ -Berechnung nicht berücksichtigt.

Gemeinbedarfsfläche Gem 1

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu 50 von Hundert (GRZ 2) zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO). Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch zuvor genannte Anlagen ist nur ausnahmsweise in Bereichen zulässig, die nicht mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche der Baugrundstücke unterbaut/ bebaut sind.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut/ bebaut wird (Tiefgarage, Regenrückhaltebecken, Zisternen) ist, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen ein-

schließlich deren Nebenräume, die topographiebedingt teilweise über die Geländeoberkante hinausragen.

Gemeinbedarfsfläche Gem 2

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,4 (GRZ 2) zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), zulässige Geschossfläche (GF)
(§ 20 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Nutzungstabelle in der Planzeichnung zu entnehmen. Die GF bzw. GFZ ist ausschließlich in den Vollgeschossen zu ermitteln.

Baugebiet WA 8

Für die Reihenendhäuser ist eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche (GF) bis zu einer Geschossfläche von 180 qm zulässig, soweit die Baugrenzen dies zulassen.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 18 und 20 BauNVO)

2.3.1 Anzahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte zulässige maximale bzw. minimale Anzahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen. *Ein zusätzliches Nichtvollgeschoss ist*

- *im WA 5 unzulässig,*
- *in den Baugebieten WA 7 bis WA 9 für Doppel- und Reihenhäuser zwingend vorgegeben und*
- *in allen übrigen Baugebieten sowie für Einzelhäuser im Baugebiet WA 7 und WA 9 zulässig.*

Das Nichtvollgeschoss ist zum darunterliegenden Vollgeschoss an allen Seiten um mindestens 0,25 m zurückzusetzen, sofern an dieser Stelle nicht angebaut wird (Doppelhaus, Hausgruppe), *bzw. angebaut werden muss (WA 6, abweichende Bauweise).*

Baugebiet WA 5

Das oberste Vollgeschoss ist an allen Seiten um mindestens 0,25 m zurückzusetzen, sofern an dieser Stelle nicht angebaut wird. Ein Nichtvollgeschoss darüber ist nicht zulässig.

2.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH) bzw. eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt.

In begründeten Ausnahmefällen kann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe überschritten bzw. die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe geringfügig unterschritten werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) um maximal 1,0 m überschritten werden.

Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 1,0 m mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 10 qm überschreiten.

Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte maximal zulässige bzw. zwingende Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschreiten, wenn diese allseitig einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, der mindestens der Höhe des technischen Aufbaus entspricht.

Gebäudehöhen

Das Höchstmaß der Gebäudehöhe wird für folgende Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt:

- eingeschränktes Gewerbegebiet GEE
- Baugebiete WA 2 bis WA 6
- Baugebiete WA 7 und WA 9 (nur bei Einzelhausbebauung)
- Gemeinbedarfsflächen Gem 1 und Gem 2

Die zwingende Gebäudehöhe wird für folgende Baugebiete festgesetzt:

- Baugebiet WA 8 (für Hauptgebäude und Sammelcarportanlagen)
- Baugebiete WA 7 und WA 9 (nur bei Doppelhausbebauung)

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei einer maximal zulässigen Geschossigkeit von

- 4 Vollgeschossen + zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 18,50 m festgesetzt.

Baugebiete WA 2 bis WA 6 sowie bei Einzelhausbebauung im WA 7 und WA 9
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei einer Geschossigkeit von

- 2 Vollgeschossen + allseitig zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 10,0 m,
- 3 Vollgeschossen + allseitig zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 13,0 m,
- 4 Vollgeschossen + allseitig zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 16,0 m,
- 5 Vollgeschossen auf 16,0m, (im WA 5)
- 5 Vollgeschossen + allseitig zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 19,0 m festgesetzt (siehe Ziffer 2.3.1).

Baugebiet WA 6

Ausnahmsweise ist eine einheitliche Höhe für ein komplettes Baufenster zulässig, wenn diese nur geringfügig von der durchschnittlich zulässigen Höhe der einzelnen Hauptgebäude abweicht.

Gemeinbedarfsflächen Gem 1 und Gem 2

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei einer Geschossigkeit von

- 1 Vollgeschoss auf 4,0 m,
- 3 Vollgeschossen + zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 15,0 m festgesetzt.

Ausnahmsweise ist eine einheitliche Höhe für die Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig, wenn diese in einem zusammenhängenden Baukörper untergebracht werden.

Baugebiete WA 7 bis WA 9 (nur bei Doppel- und Reihenhausbebauung)

Die zwingende Gebäudehöhe wird bei einer Geschossigkeit von

- 2 Vollgeschossen + zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 9,50 m festgesetzt.

Baugebiet WA 8

Ausnahmsweise ist eine andere, als die zwingend festgesetzte Höhe für eine komplette Hausgruppe zulässig, wenn diese nur geringfügig von der durchschnittlich zulässigen Höhe der festgelegten Reiheneinheiten abweicht.

Baugebiet WA 8: Sammelcarportanlagen

Sammelcarportanlagen werden mit einer zwingenden Höhe von 2,40 m (OK Dachkonstruktion) festgesetzt. Ausnahmsweise kann von dieser Höhe abgewichen werden, wenn mindestens drei Carports eine einheitliche, andere Höhe aufweisen.

Unterer Höhenbezugspunkt

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der obersten Attika.

Baugebiete WA 2 bis WA 5, GEE sowie Gem 1 und Gem 2

Es sind absolute Höhenbezugspunkte maßgeblich (siehe Planzeichnung).

Baugebiete WA 6 bis WA 9

In den Kreuzungsbereichen der Mischverkehrsflächen sind Höhenbezugspunkte eingetragen, die zu interpolieren sind.

Baugebiet GEE

Es ist der zum Baugrundstück nächstgelegene südliche absolute Höhenbezugspunkt an der Liebigstraße für die jeweilige Gebäudehöhe maßgeblich. (siehe Planzeichnung)

Baugebiet WA 2

Es ist der Höhenbezugspunkt an der südöstlichen Ecke des Baugebiets WA 2 maßgeblich. (siehe Planzeichnung)

Baugebiet WA 3

Es ist jeweils der absolute Höhenbezugspunkt maßgeblich. Dieser befindet sich in der nordöstlichen bzw. südöstlichen Ecke des jeweiligen WA 3 (siehe Planzeichnung)

Baugebiet WA 4

Für die Gebäude, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist

baufensterbezogen ein absoluter Höhenbezugspunkt festgesetzt. Für die vier hinterliegenden Punkthäuser ist ein absoluter Höhenbezugspunkt innerhalb des Baugebiets festgesetzt. (siehe Planzeichnung)

Baugebiet WA 5

Für jedes Baufenster ist der jeweils südöstlich gelegene absolute Höhenbezugspunkt maßgeblich. (siehe Planzeichnung)

Baugebiet WA 6

Der Höhenbezugspunkt wird vor der Mitte des jeweiligen Hauptgebäudes auf der Grundstücksgrenze zur nördlich angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt und ist entsprechend zu interpolieren. Die Höhen für die Interpolation befinden sich in den Kreuzungsbereichen dieser Verkehrsfläche.

Baugebiet WA 7

Der Höhenbezugspunkt wird mittig vor *dem Gebäude bzw. bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze* zur südlich angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt und ist entsprechend zu interpolieren. Die Höhen für die Interpolation befinden sich in den Kreuzungsbereichen dieser Verkehrsfläche.

Baugebiet WA 8

Der Höhenbezugspunkt wird vor der Mitte einer *Reihenhausgruppe* auf der Grundstücksgrenze zur nördlich angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt und ist entsprechend zu interpolieren.

Bei Sammelcarportanlagen wird der Höhenbezugspunkt vor der Mitte *des einzelnen Carports* auf der Grundstücksgrenze zur östlich oder westlich angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt und ist entsprechend zu interpolieren.

Die Höhen für die Interpolation befinden sich in den Kreuzungsbereichen dieser Verkehrsfläche. *Der zweite nördliche Höhenbezugspunkt für die Interpolation in den Wohnstraßen Nr. 9 und Nr. 15 bzw. Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße und die Wohnstraße Nr. 7 bzw. Minna-Cauer-Straße soll straßenparallel aus dem angrenzenden Bestand genommen werden.*

Baugebiet WA 9

Der Höhenbezugspunkt wird mittig vor dem Gebäude *bzw. bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze* zur westlich angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt und ist entsprechend zu interpolieren. Die Höhen für die Interpolation befinden sich in den Kreuzungsbereichen dieser Verkehrsfläche.

Gemeinbedarfsfläche Gem 1

Es ist der absolute Höhenbezugspunkt an der Grundstücksgrenze der, die Gemeinbedarfseinrichtung erschließenden, Verkehrsfläche maßgeblich (siehe Planzeichnung). Ausnahmsweise ist eine einheitliche Höhe für die Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig, wenn diese in einem zusammenhängenden Baukörper untergebracht werden. Die beiden absoluten Höhenbezugspunkte sind dann zu mitteln.

Gemeinbedarfsfläche Gem 2

Es ist der dem Baugebiet zugeordnete absolute Höhenbezugspunkt maßgeblich (siehe Planzeichnung).

Höhenlage

Die Geländeoberfläche gemäß § 6 Abs. 4 HBO wird über die geplanten Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen inkl. Gehwege sowie Mischverkehrsflächen) zwischen Hans-Kreiling-Allee und Liebigstraße neu definiert.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) des Hauptgebäudes darf nicht unterhalb des Gehweg- bzw. Straßenniveaus liegen. Auf den Baugrundstücken ist das Gelände straßenseitig der angrenzenden Verkehrsfläche niveaugleich anzupassen. In begründeten Ausnahmefällen kann die festgesetzte Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) geringfügig unterschritten werden.

Geländemodellierung

Aufgrund des Geländeverlaufs im Plangebiet sind über Aufschüttungen neue natürliche Geländehöhen zu schaffen.

Bezugshöhen

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen wird anstatt des natürlichen Geländes eine neue Geländehöhe festgesetzt. Diese wird in der Planzeichnung durch die textliche Festsetzung „Unterer Höhenbezugspunkt“ bestimmt (Ziffer 2.3.2). Es kann bis zu diese Geländehöhe aufgefüllt werden.

Im Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen ist die neu festgesetzte Geländehöhe durch Interpolation zwischen den neuen Geländehöhen der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermitteln. Diese Regelung gilt somit auch für die zur Hauptanlage gehörenden Terrassen und Grundstücksflächen im Bereich der nach §§ 12 und 14 BauNVO zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Bei Eckgrundstücken ist zwischen den Bezugspunkten der angrenzenden Straßen zu interpolieren. Zu den Rändern des Bebauungsplans ist das Gelände mit einem solchen Gefälle zu modellieren, dass zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den angrenzenden Grundstücken ein natürlicher Geländeübergang entsteht (Bestandsgelände Grenze = natürliches Gelände).

3

Bauweise

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

Baugebiet GFe

Zulässig ist die abweichende Bauweise. Die Gebäude können mit und ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Baugebiete WA 2, WA 3, WA 4, WA 7 bis WA 9

Zulässig ist die offene Bauweise.

Hausgruppen sind nur ab einer Mindestgrundstücksbreite von 5,75 m zulässig.

Baugebiet WA 5

Zulässig ist die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Baugebiet WA 6

Zulässig ist die abweichende Bauweise.

Die Gebäude sind einseitig östlich an die Grundstücksgrenze anzubauen. Die östlichen Endhäuser sind von dieser Festsetzung ausgenommen, für sie gilt die offene Bauweise, wobei zur westlichen Grundstücksgrenze der Grenzabstand eingehalten werden muss.

Die abweichende Bauweise kann modifiziert werden, wenn ein Konzept für ein gesamtes Baufenster entwickelt und dauerhaft gesichert wird. Hierbei ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine geschlossene Bauweise durch die Überbauung der Garage im Erdgeschoss jedoch nur im 1. OG zulässig. Die Garage und das darüber liegende Obergeschoss müssen hierbei um min. 5m zur Straße zurückversetzt werden.

Gemeinbedarfsflächen Gem 1 und Gem 2
Zulässig ist die offene Bauweise.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4.1 Baulinien

(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

In den Baugebieten WA 6 und WA 8 ist eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie gilt nicht für Staffelgeschosse sowie in WA 6 für Garagen mit darüber liegendem 1. Obergeschoss.

Baugebiete WA 6 und WA 8

Eine Überschreitung der Baulinie für Überdachungen im Eingangsbereich ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen müssen nicht an die Baulinie gebaut werden.

4.2 Baugrenzen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.2.1 Untergeordnete Bauteile: Eine Überschreitung der Baugrenze ist für untergeordnete Bauteile bis zu einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

4.2.2 Balkone: Eine Überschreitung der Baugrenze ist für Balkone bis zu einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge und bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

4.2.3 Terrassen: Terrassen müssen an das Hauptgebäude angeschlossen sein. Terrassen dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten. Die Größe der Terrasse darf dabei maximal 15,0 qm betragen.

4.2.4 *Gemeinbedarfsfläche Gem 1: Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenze durch Gebäude und Gebäudeteile auf einer Länge von bis zu zwei Dritteln der Gesamtlänge des Baufensters zur Alten Römerstraße (Planstr. 2) bis zur Grundstücksgrenze (hier: öffentliche Verkehrsfläche) zugelassen werden.*

4.3 Größe und Breite der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet WA 9: 400 qm für Einzelhäuser/ 200m² für Doppelhäuser

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet WA 6: 8,75 m.

Baugebiet WA 7: 11,0 m.

Baugebiet WA 8: 5,75 m.

4.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Baugebiet WA 6

Je Hauseinheit sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Baugebiet WA 7

Bei Einzelhäusern sind max. 5 Wohnungen zulässig, bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

Baugebiet WA 9

Bei Einzelhäusern sind max. 3 Wohnungen zulässig, bei Doppelhausbebauung sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen die Hauseinheit.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)

Ergänzend zu den nachfolgenden Festsetzungen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Langen in der jeweils gültigen Fassung.

Vor Garagen und Carports muss eine mindestens 5,0m tiefe Aufstellfläche vorhanden sein. Diese kann bei Ein- und Zweifamilienhäusern als zweiter Stellplatz angerechnet werden. Sammelcarportanlagen müssen keine solche Aufstellfläche aufweisen.

Baugebiet GEe

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Für Tiefgaragenzufahrten ist ausnahmsweise eine Zufahrtsbreite bis max. 7,0 m zulässig.

Entlang des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bereichs sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Baugebiete WA 2 bis WA 5

Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um notwendige Stellplätze für Nutzungen handelt, die im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig, aber nicht dem Wohnen zugeordnet sind. Notwendige Besucher-Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung sind ebenerdig zulässig. Im WA 4 sind ebenerdige, notwendige Besucher-Stellplätze nur entlang der *Nordendstraße* zulässig. *Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Für Tiefgaragenzufahrten ist ausnahmsweise eine Zufahrtsbreite bis max. 7,0 m zulässig.*

Baugebiete WA 6 und WA 8

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Zufahrtsbreite je Grundstück wird auf 3,0 m beschränkt. Sammelcarportanlagen sind hiervon ausgenommen. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Baugebiet WA 7

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Für Tiefgaragenzufahrten ist ausnahmsweise eine Zufahrtsbreite bis max. 7,0 m zulässig.

Baugebiet WA 9

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Gemeinbedarfsfläche Gem 1

Stellplätze und Tiefgaragen sind ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports und Garagen sind nicht zulässig.

Gemeinbedarfsfläche Gem 2

Stellplätze sind ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sobald die Fläche Gem 2 zu WA 5 wird (zeitlich bedingte Festsetzung), gelten die Festsetzungen des WA 5. Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Baugebiete WA 2 bis WA 5

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein nur in Bereichen zulässig, die durch Tiefgaragen unterbaut/bebaut sind. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen außerhalb der durch Tiefgaragen unterbauten/bebauten Bereiche zulässig. Feuerwehrezufahrten und Fußwege sind auch außerhalb dieser Bereiche zulässig, wenn eine GRZ von 0,9 nicht überschritten wird.

Baugebiete WA 6 bis WA 8

Zur Erschließung der Hauptgebäude notwendige Fußwege sind außerhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebengebäude (z.B. Gartenhütten) sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von insgesamt maximal 6,0 qm pro Hauptgebäude zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Baugebiete WA 9

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Zur Erschließung der Gebäude notwendige Fußwege sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Baugebiet GFe

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Erschließung der Gebäude notwendige Fußwege sind auch außerhalb dieser Bereiche zulässig, wenn dadurch eine GRZ von 0,8 nicht überschritten wird.

Gemeinbedarfsflächen Gem 1 und Gem 2

Nebenanlagen sind auf der gesamten Gemeinbedarfsfläche 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

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Mischverkehrsflächen (MV), Fußgängerbereiche (Symbol Fußgänger) und öffentliche Parkierungsflächen (P) festgesetzt.

8 Versorgungsflächen und -leitungen, Flächen für die Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 -14 BauGB)

8.1 Versorgungsflächen

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität zur Stromversorgung des Wohngebiets (Trafostationen) zulässig.

8.2 Versorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8.3 Flächen für die Abfallbeseitigung

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Sammelanlagen (Müllcontainer) mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung zulässig.

9 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

Alle Grünflächen sind fachgerecht anzulegen, zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

9.1 Öffentliche Grünfläche G1 (Bürgerpark)

Die öffentliche Grünfläche G1 ist als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme 6) zu gestalten und gemäß Pflanzgebot 4 (Ziffer 14.4) zu bepflanzen.

Spielanlagen für alle Generationen bis zu einer Gesamtfläche von 700 qm sind zulässig.

Zusätzlich ist die Anlage eines Bolzplatzes bis 500 qm Fläche ausnahmsweise zulässig.

9.2 Öffentliche Grünfläche G2 (entlang Fahrradstraße)

Die öffentliche Grünfläche G2 ist entsprechend Pflanzgebot 5 (siehe Ziffer 14.5) zu gestalten.

9.3 Lärmschutzanlage

Teilflächen des Lärmschutzwalles sind Kompensationsfläche aus der Planfeststellung zur Nordumgehung B 486, die flächengleich und mit entsprechender Pflanzenartenzusammensetzung wiederherzustellen sind (siehe Ziffer 11.1).

Die Ausgleichs- und Ersatzhabitate gemäß Maßnahme 2 (siehe Ziffer 11.2.1) sind in die Gestaltung zu integrieren. Baumpflanzungen, die diese Zauneidechsenhabitate verschatten könnten, sind nicht zulässig.

Notwendige Pflegewege der Lärmschutzanlage sind mit einer Breite von mindestens 0,9 m vorzusehen und teilversiegelt (z.B. als Schotterrassen / wassergebundene Decke) auszubilden.

9.4 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist gemäß Pflanzgebot 12 (siehe Ziffer 14.12) zu bepflanzen. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB wird die Nutzung als private Grünfläche für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einer einmaligen Verlängerungsmöglichkeit um weitere 5 Jahre festgesetzt. Nach Ablauf dieser Nutzungsdauer oder bei früherer Aufgabe der Nutzung wird die Fläche als öffentliche Grünfläche (G1) festgesetzt. (siehe Planausschnitt)

10 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Eine Überbauung des Regenrückhaltebeckens durch Gebäude ist nicht zulässig.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Alle Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz sind sach- und fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

11.1 Maßnahmen aus der Planfeststellung B 486 (Maßnahme M1)

11.1.1 Maßnahme M1

Lärmschutzanlage/Ausgleichs- und Kompensationsfläche Nordumgehung aus der Planfeststellung B 486

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M1 sind entsprechend Pflanzgebot 6 (siehe Ziffer 14.6) zu gestalten.

Die Anlage von Wegen, die der Pflege und Wartung der Lärmschutzanlage dienen, ist zulässig. Darüber hinaus ist im östlichen Bereich ein Fuß- und Radweg zulässig.

11.2 Maßnahmen für den Artenschutz

11.2.1 Maßnahme M2

Anlage von Ausgleichs- und Ersatzhabitaten für Zauneidechsen im mittleren Böschungsbereich der Lärmschutzanlage innerhalb der Kompensationsflächen der Nordumgehung

Für die Zauneidechsen sind im mittleren, südexponierten Böschungsbereich der

Lärmschutzanlage CEF-Maßnahmen durchzuführen und dauerhaft verbleibende acht Ausgleichs- und Ersatzhabitats anzulegen. Insgesamt müssen ca. 170 qm der Lärmschutzanlage als Ersatzhabitat mit Gabionen und Schotterlinsen mit Totholzbesatz angelegt werden. Je Gabione ist eine Fläche von mindestens 6 qm vorzusehen. Die Schotterlinsen sind in einer Größe von mindestens 15 qm mit Steinen, Grobschlag und dicken Ästen anzulegen. Baum- und Strauchpflanzungen, die die Habitate verschatten können, sind nicht zulässig.

11.2.2 Maßnahme M3

Künstliche Nisthilfen für Vögel an Gebäuden.

In den Baugebieten WA 5 und Gem1 ist an den Nord- oder Nordost-Fassaden in mindestens drei Meter Höhe je Baufeld mindestens ein Kolonie-Nistquartier für Gebäudebrüter vorzusehen. Bei Grundstücksteilung eines Baufeldes ist je Grundstück ein Kolonie-Nistquartier vorzusehen. Eine Installation über Hauseingängen, Balkonen oder Terrassen ist nicht zulässig. Die Pflege und Unterhaltung der neuen Nisthilfen ist dauerhaft sicherzustellen.

11.2.3 Maßnahme M4

Künstliche Nisthilfen für Vögel an Bäumen.

An den Baumgruppen und Einzelbäumen mit Erhaltungsgebot im Bürgerpark bzw. auf der Gemeinbedarfsfläche Gem 1 sowie im WA 6 sind drei artspezifische Nisthilfen für den Feldsperling sowie drei artspezifische Nisthilfen für den Gartenrotschwanz als Ersatzquartiere anzubringen.

11.2.4 Maßnahme M5

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Wegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

11.3 Maßnahmen zur Stärkung der Biodiversität und des Naturschutzes

11.3.1 Maßnahme M6

Die Grünflächen des Bürgerparks erhalten ein breit gefächertes Pflanzgerüst, das mit vielfältigen Biotoptypen wie Wiesen-, Rasen- und Gehölzflächen, Einzelbäumen und Baumgruppen ökologisch hochwertig und als Ausgleichsmaßnahmen auszustatten ist.

Die Fläche ist aufzuteilen in:

- mindestens 45% als extensive Wiese (ca. 10.800qm), mindestens 30% als Rasenfläche (ca. 7.200qm),
- maximal 5% für Spielanlagen (inkl. Bolzplatz) für alle Generationen (ca. 1.200qm),
- mindestens 5% für Bepflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste 4, Mindesthöhe 80/100 cm, mindestens zweimal verpflanzt (ca. 1.200qm)
- maximal 15% für Geh- und Radwege, inkl. der Fläche des GFL 1 (ca. 3.600qm)

**12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)**

12.1 GFL 1

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung eines Notüberlaufs für ein planungsrechtlich mögliches Gewerbegebiet nördlich der B 486 festgesetzt. Zur Sicherstellung eines sinnvollen Anschlusses an die Fläche nördlich der B 486 ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in seiner Lage bis zu 10,0m verschiebbar.

12.2 GFL 2

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers, ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht für Entsorgungsunternehmen sowie Einsatzfahrzeuge festgesetzt. Ein barrierefreier Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist zu gewährleisten. Aus technischen Gründen kann die Lage und Ausformung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts geringfügig von der zeichnerischen Festsetzung abweichen.

12.3 GFL 3

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers sowie ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Ein barrierefreier Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist zu gewährleisten.

12.4 GL 4

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zur Sicherung einer neuen unterirdischen Wasserleitung der Stadtwerke Langen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst auch den Schutzbereich der Leitung. Der Bereich darf nur mit offenen Stellplätzen überbebaut werden. Für Wartungs- und Reparaturmaßnahmen ist dem Leitungsträger Zugang zu gewähren.

12.5 GL 5

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zur Sicherung geplanter unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Langen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst auch den Schutzbereich der Leitung. Für Wartungs- und Reparaturmaßnahmen ist dem Leitungsträger Zugang zu gewähren.

12.6 GL 6

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zur Sicherung des bestehenden Kanals der Stadtwerke Langen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst auch den Schutzbereich der Leitung. Für Wartungs- und Reparaturmaßnahmen ist dem Leitungsträger Zugang zu gewähren. Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB entfällt das Leitungsrecht, sobald das bestehende Gebäude Elisabethenstraße Nr. 70 rückgebaut wird.

12.7 GF 7

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten von Einsatzfahrzeugen und *Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung* festgesetzt. Ein barrierefreier Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie an die Nachbargrundstücke ist zu gewährleisten. *Wird das im Plan dargestellte Recht nachweislich nicht benötigt (Zustimmung Nachbargrundstück), da die Feuerwehrrrettung unabhängig davon organisiert wurde, kann die Freigabe der Fläche für Nebenanlagen erfolgen.*

12.8 GFL 8

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zur Sicherung bestehender und geplanter unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Langen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Angrenzer festgesetzt. Die Flächen für die Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger sind ausschließlich für das Befahren von der Liebigstraße aus zulässig. Das Leitungsrecht umfasst auch den Schutzbereich der Leitung. Für Wartungs- und Reparaturmaßnahmen ist dem Leitungsträger Zugang zu gewähren. Die Bereiche des GFL 8, die mit einer Baugrenze überlagert sind, dürfen erst ab dem ersten Obergeschoss überbaut werden und sind von Stützen und Fundamenten freizuhalten. Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB entfällt das südliche der beiden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 8, sobald die bestehende Nutzung auf dem Flurstück 536/11 geändert wird.

12.9 GFL 9

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zur Sicherung bestehender und geplanter unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Langen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst auch den Schutzbereich der Leitung. Für Wartungs- und Reparaturmaßnahmen ist dem Leitungsträger Zugang/Zufahrt zu gewähren. Die Bereiche des GFL 9, die mit einer Baugrenze überlagert sind, dürfen erst ab dem ersten Obergeschoss überbaut werden und sind von Stützen und Fundamenten freizuhalten. Alternativ kann die Führung der Leitungen im Untergeschoss verlaufen, wenn die Leitungen dann frei zugänglich sind.

13 Bauliche und sonstige technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Außenlärmpegel

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert nach Gleichung 33 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

13.2 Fensterunabhängige Lüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmern sowie Wohn-/ Schlafräumen in Ein-Zimmer-Wohnungen) sind mit einer schalldämmenden Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 cbm/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude) oder durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

13.3 Grundrissorientierung in den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 5

In den, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bereichen dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 angeordnet werden.

In den, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bereichen können ausnahmsweise Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. verglaste Balkone, gewährleistet wird, dass vor dem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum der Verkehrsbeurteilungspegel von 64 dB(A) tags nicht überschritten wird.

13.4 Grundrissorientierung im Baugebiet GEe

Im GEe dürfen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 nur an den der Bahnstrecke abgewandten Ostfassaden angeordnet werden.

An den Nord-, Süd- und Westfassaden der zulässigen Bebauung können ausnahmsweise Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. verglaste Balkone, gewährleistet wird, dass vor dem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum der Verkehrsbeurteilungspegel von 64 dB(A) tags nicht überschritten wird.

13.5 Emissionskontingente im Baugebiet GEE

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,k}$ nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Emissionskontingent $L_{EK,k}$ in dB

Gebiet	Emissionskontingent $L_{EK,tags}$	Emissionskontingent $L_{EK,nachts}$
Fläche 1	60	48
Fläche 2	61	42
Fläche 3	55	40
Fläche 4	56	40
Fläche 5	55	40

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Sektoren A bis C erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingent Tag in dB(A)	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
A	0	0
B	+6	+6
C	+13	+13

Bezugspunkt X=475523 / Y= 5538795 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A (83°/186°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
 Richtungssektor B (186°/294°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
 Richtungssektor C (294°/83°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

13.6 Bauliche Lärmschutzanlagen

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzanlage, bestehend aus Lärmschutzwand und zusätzlich aufgesetzter Lärmschutzwand zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzanlage ist mit einer erforderlichen Höhe von 135,60 m üNN festgesetzt.

14 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote pfg 1 - 12) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

Je Straße, Platzfläche und / oder Stellplatzgruppe sind Bäume gleicher Art, gleicher Qualität und gleicher Größe entsprechend Planeinschrieb zu pflanzen. Baumstandorte entlang von Straßen können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und -ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,00 m verschoben werden.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

14.1 Straßenbäume entlang Haupterschließungsstraßen (pfg 1)

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen Nummer 1 sind Bäume der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang (StU) 20 – 25 cm, mindestens dreimal verpflanzt zu verwenden.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 24 cbm betragen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche muss die Fläche für das Baumquartier mindestens 8 qm betragen.

14.2 Straßenbäume entlang untergeordneter Querstraßen/Wohnstraßen und Bäume entlang von Gehwegen (pfg 2)

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen Nummer 2 sind Bäume der Pflanzliste 2 mit der Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang (StU) 18 – 20 cm, mindestens dreimal verpflanzt zu verwenden.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 18 cbm betragen.

14.3 Bäume im Einmündungsbereich der Wohnstraßen (pfg 3)

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen Nummer 3 sind Bäume der Pflanzliste 3 mit der Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang (StU) 18 – 20 cm, mindestens dreimal verpflanzt zu verwenden.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 18 cbm betragen.

14.4 Öffentliche Grünfläche G1 / Bürgerpark (pfg 4)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche pfg 4 sind 60 Bäume der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang (StU) 18 – 20 cm, mindestens dreimal verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

14.5 öffentliche Grünfläche G2 entlang Fahrradstraße (pfg 5)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen pfg 5 sind unversiegelt zu halten und flächendeckend zu begrünen. Davon ausgenommen ist ein parallel zur Straße verlaufender Gehweg in einer Breite von maximal 2,0 m.

Die Flächen sind mit insgesamt mindestens 20 Bäumen gemäß Pflanzliste 2 mit der Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang (StU) 18 – 20 cm, mindestens dreimal verpflanzt, als doppelte Baumreihe zu bepflanzen.

Mindestens 20 % der Grünfläche sind mit Sträuchern der Pflanzliste 4 mit Mindesthöhe 80/100 cm, mindestens zweimal verpflanzt, und Stauden (ohne Pflanzliste) zu bepflanzen.

14.6 Lärmschutzanlage/Ausgleichs- und Kompensationsfläche (pfg 6)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche pfg 6 ist zu mindestens 80 % mit einer geschlossenen, standortgerechten straßenbegleitenden Feldhecke zu begrünen. Je zwei Quadratmeter ist ein heimischer Strauch der Pflanzliste 5 zu pflanzen.

Zwischen den Gehölzen und dem Fahrbahnrand der B 486 ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Bei einer Hangneigung steiler als 1:1,5 sind geeignete ingenieurbioologische Sicherungsmaßnahmen der Pflanzen bzw. des Erdwalls zu treffen.

Kleinräumige Unterbrechungen der Gehölzanzpflanzungen im südlichen Böschungsbereich sind zur Gestaltung/Aufnahme von Eidechsenersatzhabitaten zulässig.

Auf der Südseite des Lärmschutzwalles, am Böschungsfuß sind insgesamt 15 Bäume der Pflanzliste 2 mit der Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang (StU) 18 – 20 cm, mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Zauneidechsenhabitats dürfen durch Pflanzungen jeglicher Art nicht verschattet werden.

14.7 Gehölzstreifen (pfg 7)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche pfg 7 ist mit einer Mischung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Mindestens 15 Bäume der Pflanzliste 2 mit der Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang (StU) 18 – 20 cm, mindestens dreimal verpflanzt sind zu pflanzen. Mindestens 20% der Fläche sind mit Sträuchern der Pflanzliste 4 mit Mindesthöhe 80/100 cm, mindestens zweimal verpflanzt zu bepflanzen.

14.8 Baugebiete WA 2 und WA 5 (pfg 8)

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 2 mit der Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang (StU) 18 – 20 cm, mindestens dreimal verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Je Baum ist ein durchwurzelbares Bodensubstrat in angemessener Größe vorzusehen. Ein Abstand von mindestens 5 m zur Gebäudefassade ist einzuhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume pfg 2 und pfg 10 dürfen hierbei angerechnet werden.

14.9 Baugebiete WA 3 und WA 4 (pfg 9)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (pfg 9/1-7) sind mit Bäumen der Pflanzliste 2 mit der Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang (StU) 18 – 20 cm, mindestens dreimal verpflanzt zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10% der Fläche sind mit Sträuchern der Pflanzliste 4 mit Mindesthöhe 80/100 cm, mindestens zweimal verpflanzt zu bepflanzen.

Je Baum ist ein durchwurzelbares Bodensubstrat in angemessener Größe vorzusehen. Ein Abstand von mindestens 5 m zur Gebäudefassade ist einzuhalten.

Folgende Baumanzahl ist entsprechend der Beschriftung zu pflanzen:

- pfg 9/1: 2 Bäume
- pfg 9/2: 4 Bäume
- pfg 9/3: 6 Bäume
- pfg 9/4: 4 Bäume

- pfg 9/5: 4 Bäume
- pfg 9/6: 1 Baum
- pfg 9/7: 14 Bäume

14.10 Grünstreifen entlang von Gehwegen (pfg 10)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen pfg 10 sind unversiegelt zu halten und flächendeckend zu begrünen.

Je angefangene 60 qm Pflanzgebotsfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste 2 mit der Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang (StU) 18 – 20 cm, mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen.

Mindestens 20% der Fläche sind mit Sträuchern der Pflanzliste 4 mit Mindesthöhe 80/100 cm, mindestens zweimal verpflanzt anzupflanzen.

14.11 Anpflanzung von Sträuchern zur Gebietseingrünung (pfg 11)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen pfg 11 sind geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen und durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen. Die Höhe der Hecke darf maximal 1,50 m erreichen. Geschnittene Hecken sind mit drei Pflanzen pro lfm anzulegen.

Die verläuft entlang der rückwärtigen Grenze der Hausgruppen im Baugebiet WA8. Sie kann um bis max. 1,50m verschoben werden, um eine rückwärtige Erschließung durch einen Mistweg zu ermöglichen.

14.12 Private Grünfläche (pfg 12)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist unversiegelt zu halten und flächendeckend zu begrünen.

Es sind 10 Bäume der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang (StU) 18 – 20 cm, mindestens dreimal verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 20 % der Grünfläche sind mit Sträuchern der Pflanzliste 4 mit Mindesthöhe 80/100 cm, mindestens zweimal verpflanzt zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bepflanzung ist auch nach Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche (Bürgerpark) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

14.13 Gemeinbedarfsfläche Gem 2

Die private Grundstücksfreifläche ist unversiegelt zu halten und flächendeckend zu begrünen.

Mindestens 10 % der Fläche sind mit Sträuchern der Pflanzliste 4 mit Mindesthöhe 80/100 cm, mindestens zweimal verpflanzt zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

14.14 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

14.14.1 Die Dachflächen des obersten Geschosses sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Vegetationsform soll einer Sedum-Kräuter-Gräser-Gesellschaft entsprechen. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlage ist zulässig. Die Flächen von Attika, dem Kiesstreifen zwischen Dachbegrünung und Attika, von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahren, Dachausstiegen sowie von technischen Aufbauten sind davon ausgenommen.

14.14.2 Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen, die nicht mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut sind (siehe auch Ziffer 2.1), sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 80 cm für eine intensive Begrünung aus einer Mischung von Rasen, Gräsern, Stauden und Sträuchern zu überdecken. Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre sowie, falls nicht anders möglich, die Attika der Tiefgarage. Die Oberkanten der Überdeckungen sind, falls möglich, allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

14.15 Pflanzbindung 1: Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen.

Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen. Abgängige Bäume sind Art- und sortengleich sowie in angemessener Größe zu ersetzen.

14.16 Pflanzbindung 2: temporärer Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung als temporär zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bis zur Inanspruchnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL 1) zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen.

Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen. Abgängige Bäume sind durch Anpflanzungen außerhalb der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) gemäß Auswahlliste A, Pflanzliste 2 zu ersetzen (Mindestqualität der Ersatzbäume StU 18-20 cm, dreimal verpflanzt).

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 und § 6 Hessische Bauordnung (HBO) und § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachart

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen (siehe auch Ziffer 14.14.1).

1.2 Technische Aufbauten und Dachaufbauten

Auf den Dachflächen sind technische Aufbauten nur zulässig, wenn sie allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht. Treppenhäuser und Aufzugüberfahrten sind hiervon ausgenommen. Solaranlagen sind nur in aufgeständerter Ausführung zulässig.

1.3 Sammelcarportanlagen

Die Sammelcarportanlagen sind jeweils einheitlich zu gestalten. Die straßenabgewandte Seite (Rückseite) ist geschlossen zu errichten.

1.4 Geländehöhe zur Ermittlung von Abstandsflächen (§ 6 HBO)

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 HBO. Dabei ist abweichend von § 6 (4) HBO bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die gem. Textliche Festsetzung „Höhe baulicher Anlagen“ (siehe Ziffer 2.3.2) ermittelte Bezugshöhe und aufzufüllende neue Geländeoberfläche heranzuziehen.

2 Grundstücksfreiflächen

2.1 Baugebiete WA 2 – WA 5

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen - Pflanz, Einsaat oder Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau anzulegen und dauerhaft unterhalten.

Mindestens 12% der Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche dauerhaft mit Sträuchern, Stauden, Bodendeckern, Gräsern etc. entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten (Teil E) zu bepflanzen. Hierbei muss der Anteil an Sträuchern min. 30% dieser Fläche betragen. Pflanzfestsetzungen sind anzurechnen (z.B. Hecke oder, Baumstandort).

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen als Element der Freiflächen- oder Gartengestaltung sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm.

Ausgenommen hiervon sind die auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen baulichen Anlagen einschließlich von bspw. Platzflächen in den Innenhöfen, Kinderspielflächen und Flächen von Geh- und Fahrrechten.

2.2 Baugebiete WA 6 – WA 9

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen - Pflanz, Einsaat oder Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau anzulegen und dauerhaft unterhalten.

Mindestens 12% der Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche dauerhaft mit Sträuchern, Stauden, Bodendeckern, Gräsern etc. entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten (Teil E) zu bepflanzen. Hierbei muss der Anteil an Sträuchern min. 30% dieser Fläche betragen. Pflanzfestsetzungen sind anzurechnen (z.B. Hecke oder, Baumstandort).

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen als Element der Freiflächen- oder Gartengestaltung sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm.

Ausgenommen hiervon sind die auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen baulichen Anlagen.

2.3 Stellplätze

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3 Öffentliche Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind in Ökopflaster mit Rasenfuge herzustellen.

4 Behandlung von Niederschlagswasser

(§ 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG))

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und/oder gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen. Auf den Grundstücken ist im Rahmen des Entwässerungsgesuches ein Spitzenabflussbeiwert nach DIN 1986 nachzuweisen, der auf dem Grundstück im Mittel den Wert von 0,30 nicht überschreitet. Wird der Spitzenabflussbeiwert von 0,30 im Mittel überschritten ist für die Differenz eine Retention- oder Versickerungsanlage auf dem Baugrundstück vorzusehen, deren Überlauf seltener als einmal in 10 Jahren entlastet.

5 Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen und Terrassentrennwände

5.1 Standflächen für Abfallbehältnisse

Müll-/ Abfallbehältnisse sind so unterzubringen, dass sie vom Straßenraum nicht zu sehen sind. Sie sind entweder durch Strauch- und Heckenpflanzungen bzw. intensiv begrünte Einfriedungen gemäß Pflanzliste 4 (siehe Ziffer E.2.1) mit einer Höhe von mindestens 1,50 m oder durch bauliche Maßnahmen (Einhausung oder Integration ins Gebäude) optisch abzuschirmen.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Abfallbeseitigungen sind hiervon ausgenommen.

5.2 Einfriedungen und Stützmauern

5.2.1 Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, dabei ist ein 10 cm hoher Streifen über dem Boden für die Tierwelt offen zu halten. In der Fläche für Gemeindebedarf Gem1 darf die Höhe der Einfriedung 1,80m betragen.

5.2.2 Bei der Nutzung von Hecken als Einfriedung sind Sträucher der Pflanzliste 4 (siehe Ziffer E.2.1) zu verwenden.

5.2.3 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

5.3 Terrassentrennwände

Sichtschutzwände an den Grundstücksgrenzen zwischen Doppelhaushälften bzw. Reihenhaus-/ Hausgruppeneinheiten sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig. Sie sind direkt an das Hauptgebäude anzuschließen. Anstelle von Sichtschutzwänden können auch Hecken gemäß Pflanzliste 4 in gleicher Höhe angepflanzt werden.

6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im erdgeschossigen Bereich, bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 1,0 qm, zulässig.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen:

- in Form von Blinklichtern,
- in Form von im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbarer Leuchten,
- als laufende Schriftbänder,
- als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder
- freistehend,
- auf oder über Dach,
- im Bereich verglaster Gebäudeteile.

**C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB))**

1 Kennzeichnungen

1.1 Altlasten

Der Flurstück 840 (ehem. 536/8 und 536/10) (Liebigstraße 27) in der Flur 21 sind in der Altlastendatei als altlastenverdächtige Fläche registriert. Auf diesen Flurstücken befand sich von mindestens 1966 bis 1982 eine Mineralölvertriebsgesellschaft mit Tank- und Abfüllanlagen. Ab den achtziger Jahren bis Mitte der Neunziger Jahre fand auch KFZ-Wartung und Lagerung von Autowracks statt.

Im Zuge vorgenommener Untergrunduntersuchungen wurden Verunreinigungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen bis in eine Tiefe von 8 m unter GOK nachgewiesen. Grundwasserverunreinigungen wurden im Rahmen der bisherigen Untersuchungen jedoch nicht festgestellt. Zurzeit werden Sanierungsmaßnahmen für die Altlast konzipiert. Vor einer Bebauung muss die Sanierung abgeschlossen werden.

2 Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Bahnanlagen

Die Flächen der Deutschen Bahn werden nachrichtlich übernommen.

2.2 Bundesstraße B 486

Die Flächen der Bundesstraße B 486 sowie deren begleitende Grünflächen (Verkehrsgrün) werden nachrichtlich übernommen.

2.3 Landschaftsschutzgebiet

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“. Davon liegt ein Teilbereich, der die Auffahrt auf die B 486 umfasst, innerhalb des Geltungsbereichs. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird nachrichtlich übernommen.

D HINWEISE

1 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Artenvorkommen nachgewiesen (v. a. Fledermäuse, baum- und gebäudebrütende Vogelarten und Zauneidechsen).

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind vor Baufeldräumung, Abrissarbeiten, Erdbaumaßnahmen oder Gehölzrodung folgende Maßnahmen durchzuführen:

Vor einer Gehölzrodung, Baufeldräumung oder Abrissarbeiten sowie vor Erdbau- maßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, ist daher eine Überprüfung der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Baumfäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 BNatSchG nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit, durchgeführt werden. Insbesondere sind Bäume mit Höhlen oder potentiellen Baumquartieren vor Rodung sowie Gebäude und Hütten vor Abbruch auf eine mögliche Besiedelung durch Fledermäuse und/oder baum- bzw. gebäudebrütende Vogelarten hin zu untersuchen. Bei positivem Nachweis sind die weiteren Schritte und Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Falle einer Beseitigung von Höhlenbäumen sollten pro Baum ersatzweise künstliche Nisthilfen für im Rückgang befindliche bzw. gefährdete gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse in räumlicher Nähe installiert werden. Im Baufeld vorkommende Zauneidechsen müssen vor Baufeldräumung/Erdarbeiten bei günstiger Witterung in der Aktivphase und vor Eiablage (ab Mitte März bis Ende April) durch eine fachkundige Person abgefangen und in einen geeigneten Ersatzlebensraum umgesiedelt oder vergrämt werden.

2 Nisthilfen

Bei einer Neubebauung sollen künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter wie Haussperling und für Fledermäuse an geeigneten Stellen der Fassade oder im Dachbereich, abseits von Hauseingängen, Terrassen bzw. Außensitzplätzen, eingeplant werden.

3 CEF-Maßnahmen

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für Vögel, Fledermäuse und Bilche sollen gemäß den artenschutzrechtlichen Gutachten (Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Oktober 2018 / Fachbüro für Faunistik und Ökologie, April und Oktober 2018) acht artspezifische Nisthilfen für den Haussperling, drei artspezifische Nisthilfen für den Feldsperling, sechs artspezifische Nisthilfen für den Gartenrotschwanz, fünf Fledermauskästen in Gruppierung sowie zwei Schläferkobel für Bilche vor Beginn der auf die Baufeldräumung zu Phase 2 folgenden Brutperiode bzw. Aktivitätsphase angebracht werden. Die Nisthilfen sind teilweise als Interimsmaßnahmen an geeigneten Standorten außerhalb des Geltungsbereichs anzubringen. Die Nisthilfen für den Haussperling und den Feldsperling sowie drei der sechs Nisthilfen für den Gartenrotschwanz können nach Umsetzung der Maßnahmen M3 und M4 innerhalb des Plangebietes entfallen. Die übrigen drei Nisthilfen für den Gartenrotschwanz, die fünf Fledermauskästen sowie die zwei Schläferkobel sind dauerhaft an den Standorten außerhalb des Geltungsbereiches zu belassen. Die Standorte, die Art und Dauer der Unterhaltung von CEF-Maßnahmen (z.B. Nistkästen) sowie ein erforderliches Monitoring sind zusätzlich vertraglich zu regeln. Für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Vögel und Fledermäuse ist ein Monitoring von 5 Jahren durchzuführen.

4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ausgleichs- und Ersatzhabitate zum Schutz und zur Entwicklung von Zauneidechsen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als CEF-Maßnahmen angelegt. Sie sind dauerhaft sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

In Flur 20, Flurstück 212 (Fläche 5), wurde bereits ein Ersatzhabitat hergestellt und zur Umsiedlung von Zauneidechsen im Jahr 2018 genutzt.

In Flur 20, auf den Flurstücken 20 bis 22 (Fläche 2) sowie in Flur 22, auf den Flurstücken 171 und 172 (Fläche 1) wurden insgesamt elf Ausgleichs- und Ersatzhabitate neu angelegt. Diese sind mit dem Fortschritt der Baufeldräumung rechtzeitig als CEF-Maßnahme mit den umzusiedelnden Individuen zu belegen.

In Flur 2, Flurstücke 155/11, 156/13 und 175/10 sowie in Flur 20, Flurstück 516/12 (Fläche 3: Lärmschutzwall des Gebietes „Nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee“) wurden bereits Ersatzhabitate hergestellt, die Kapazitäten frei haben und daher mit weiteren Zauneidechsen aus dem Bebauungsplangebiet belegt werden können.

Die Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist dauerhaft zu gewährleisten. Vorgesehen ist die Herstellungspflege einschließlich Monitoring in diesem Zeitraum, sodann die Dauerpflege einschließlich dem Folgemonitoring bis 2028. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere ist durch ein regelmäßiges Monitoring in den folgenden Jahren nachzuweisen: 2019, 2021, 2023, 2028. Die genauen Modalitäten sind in einem noch zu schließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Langen und dem Erschließungsträger zu regeln; dieser Vertrag ist der Unteren Naturschutzbehörde spätestens mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 45.III zur Kenntnis zu geben.

5 Ökologische Regenwasserbewirtschaftung / Regenwasserversickerung

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden (z.B. zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung), soweit nicht wasserwirtschaftliche und/oder gesundheitliche Belange entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus im geeigneten Falle ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zu Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

6 Bodenverunreinigungen

Im Zuge der geotechnischen Untergrunduntersuchungen wurden Bodenproben für chemische Laboruntersuchungen entnommen. Ausgewählte Proben wurden gemäß Merkblatt „Entsorgung Bauabfälle“ auf die Parameterliste der LAGA TR Boden / LAGA M20 untersucht.

Bei den Oberbodenproben und den Proben aus der Auffüllung zeigen die Analyseergebnisse erhöhte Gehalte des TOC. Ohne Berücksichtigung der TOC-Gehalte sind die Proben überwiegend in die Verwertungsklasse Z 1 und in einem Fall als Z 1.2 einzustufen. Bei Berücksichtigung des TOC-Gehaltes ergäben sich in zwei Proben die Verwertungsklassen Z 2 bzw. > Z 2. Der Grund für die erhöhten TOC-Gehalte sind organische Beimengungen aus der humosen Oberbodenschicht bzw. der damit vermengten Auffüllung.

Die unter dem Oberboden anstehenden Böden sind in die Verwertungsklasse Z 0 bzw. aufgrund lokal auftretender gering erhöhter Schwermetallgehalte in die Verwertungsklasse Z 1.1 einzustufen.

Bei den Flurstücken Flur 21, Flurstücke 841, 842, 843 (ehem. 536/11, 536/12 und 536/13) (Liebigstraße 31,33 und 35) bestehen bzw. bestanden Betriebe mit umweltrelevanten Nutzungen. Gefährdungen von Schutzgütern können daher nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, 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. Schädliche Bodenverunreinigungen 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.

7 Baumschutz und Beseitigung von Bäumen

Die Vorschriften der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind einzuhalten.

Baumfällarbeiten dürfen gemäß § 39 BNatSchG nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit, durchgeführt werden.

8 Abstand von Bäumen zu 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.

9 Schutz vor Lärmimmissionen bei stationären Geräten

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung, einschließlich eines Zuschlages von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung in Misch-, allgemeinen bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

10 Bodenschutz

10.1 Vorsorgender Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. Des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Bei

erforderlichen Geländeaufschüttungen darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) den Vorsorgewerten für Böden entsprechen. Der Einbau von Material, das diesem Kriterium nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Regierungspräsidium Darmstadt zu prüfen.

10.2 Nachsorgender Bodenschutz – Altlasten -

In der Altflächendatei des Altlasten-Informationssystems (ALTIS) des Landes Hessen sind für drei Grundstücke Altstandorte registriert:

Liebigstraße 27:

Für diesen Standort haben im Jahr 2017 und 2018 Untersuchungsmaßnahmen stattgefunden, die Verunreinigungen des Bodens aufzeigten. Zurzeit werden Sanierungsmaßnahmen für die Altlast konzipiert. Vor einer Bebauung muss die Sanierung abgeschlossen werden.

Liebigstraße 31 und 33:

Die Grundstücke wurden in einem unbekanntem Zeitraum unterschiedlich gewerblich genutzt, unter anderem auch durch solche Gewerbe mit hohem Gefährdungspotential für den Boden. Untersuchungen bzw. eine Gefährdungsabschätzung haben für diese Standorte bisher nicht stattgefunden, da diese bebaut sind.

11 Grundwasserschutz

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Hessisches Wassergesetz).

12 Verwendung von Recyclingmaterial

Bei der Verwendung von Recyclingmaterial ist vor dessen Einbau die zuständige Behörde mindestens vier Wochen vorher zu informieren.

13 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.

14 Wasserschutzgebiete

Das Gebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Stadtwerke Langen, festgesetzt mit der Verordnung vom 5. November 1979 (Staatsanzeiger 48/1979, S. 2273) sowie in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg, festgesetzt mit Verordnung vom 20. April 1989 (Staatsanzeiger 22/1989, S. 1214). Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.

15 Grundwasser – Oberflächengewässer -

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans überplant der Plangeltungsbereich den Gewässerrandstreifen des Hundgrabens. Auf die besonderen Schutzvorschriften gemäß § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.

16 Bauwerksabdichtung/Bauwerksschutz

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind die Grundwasserflurabstände bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden.

17 Schutzvorkehrungen im Umfeld von Bahnanlagen

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit – eben auch die des Eisenbahnverkehrs – nicht gefährdet wird.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen. Die Erdoberkante im Umkreis von 5,0 m um die Mastfundamente darf nicht verändert werden.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15/20 KV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils mindestens 5,0 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden.

Photovoltaikanlagen

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können, und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Die Kosten sind vom Antragssteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Einfriedung

Der Vorhabenträger ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen

Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeugen derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Vorhabenträger bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Straßen, Parkflächen und Zufahrten in direkter Angrenzung zu Bahnanlagen

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Dies gilt auch für benachbarte Fremdflächen.

Für eine Kabel- und Leitungsermittlung für den Geltungsbereich ist rechtzeitig – ca. acht Wochen vor Baubeginn – eine entsprechende Anfrage an die Deutsche Bahn AB, DB Immobilien zu richten.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt oder einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

18 Bodendenkmäler

Im Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich mögliche Bodendenkmäler (jungsteinzeitliche Siedlung, römische Straße). Eine Ausdehnung der jungsteinzeitlichen Siedlung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Herstellung der Erschließung sind die Standorte zu überprüfen und zu dokumentieren.

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste, sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

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.

19 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in bzw. am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Im Bebauungsplangebiet konnten einige Verdachtspunkte ausgemacht werden. Für diese Flächen, inklusive eines 200-Radius, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen“ sind zu beachten.

20 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Externe Ausgleichsflächen für CEF-Maßnahmen

Um den Bebauungsplan umsetzen zu dürfen, sind im Vorfeld, außerhalb des Geltungsbereichs, Ersatzhabitate für Zauneidechsen herzustellen. Durch die Herstellung der Habitate erfahren die Flächen eine naturschutzrechtliche Aufwertung. Diese Aufwertung wird durch den Bebauungsplan ausgelöst und soll diesem daher auch zugutekommen.

Die Flächen in Flur 20, Flurstücke 20 bis 22, sind Grundstücke der Gemeinde. Die Stadt kann daher per Beschluss entscheiden, dass die Aufwertung der Flächen als naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens herangezogen werden kann.

Die Maßnahmen in Flur 22, auf den Flurstücken 171 und 172 sind bereits einem Planfeststellungsverfahren als Ausgleichsflächen zugeordnet und können daher nicht für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen werden.

Ökokonto

Der Bebauungsplan setzt umfangreiche Maßnahmen zur Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffes, wie Grünflächen, Beschränkung der GRZ und diverse Pflanzgebote, fest. Dennoch kann der naturschutzrechtliche Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit in Höhe von 219.988 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird über die Maßnahme „Stilllegung (Nutzungsverzicht) einer Waldfläche“, in der Waldabteilung 1110 A1 des Staatswaldes Langen, Gemarkung Seligenstadt, Flur 27, Flurstück 2/0 ausgeglichen. Dadurch wird eine Vollkompensation der künftigen Eingriffe erreicht.

Da das Bewertungsverfahren für diese Maßnahme noch nicht ganz abgeschlossen ist, sind diese Punkte noch nicht auf dem Ökopunktekonto des Forstamtes Langen gutgeschrieben. Mit Schreiben vom 24.01.2019 hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Offenbach jedoch eine Biotopaufwertung in Höhe von 363.000 Biotopwertpunkten in Aussicht gestellt.

Sobald eine Einigung über die endgültige Höhe der Bewertung erfolgt ist, erfolgt die Einbuchung der Biotopwertpunkte auf das Ökokonto durch die UNB sowie eine Registrierung im hessischen Naturschutzregister NATUREG. Es wird davon ausgegangen, dass dies noch im Verlauf des Jahres 2019 erfolgen kann. Danach können die vertraglichen Regelungen über den Verkauf der benötigten Ökopunkte getroffen werden.

21 Satzungen der Stadt Langen

Die Satzungen der Stadt Langen sind zu beachten.

22 DIN-Normen

Die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, sind beim Fachdienst 13 „Bauwesen, Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz“ der Stadt Langen, Südliche Ringstraße 80 in 63225 Langen, einzusehen.

E PFLANZLISTEN

1 Auswahlliste A – Heimische Bäume

1.1 Pflanzliste 1 – großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie
Aesculus carnea	rotblühende Kastanie
Alnus spaethii	einblättrige Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus frainetto	ungarische Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia x europaea	Holländische Linde / Kaiserlinde
Ulmus spec.	Resista-Ulme

1.2 Pflanzliste 2 – mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre „Columnare“	Spitzahorn Säulenform
Amelanchier arborea „Robin Hill“	baumartige Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Crataegus monogyna „Stricta“	Weißdorn
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlett“	Rotdorn
Fagus sylvatica „Dawyck“ bzw. „Fastigiata“	Säulenbuche
Malus spec.	Zierapfel
Pyrus calleryana i.S.	Stadtbirne
Pyrus in Sorten	Birne

Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	schwedische Mehlbeere
Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche

1.3 Pflanzliste 3 – schmalkronige Bäume

Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche Säulenform
Quercus robur „Fastigiata“	Stielsäuleneiche

2 Auswahlliste B – Sträucher und freiwachsende Hecken

2.1 Pflanzliste 4 – Sträucher und Hecken

Einzelsträucher und Strauchgruppen

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangulus alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spec.	Rosen in Sorten
Salix spec.	Strauchweiden in Sorten
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum spec.	Schneeball in Sorten

Pflanzen für geschnittene Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weisdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare Atrovirens	wintergrüner Liguster

2.2 Pflanzliste 5 – Einheimische und standortgerechte Sträucher für den Lärm-schutzwall

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weissdorn
Frangulus alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spec.	Rosen in Sorten
Salix spec.	Strauchweiden in Sorten
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum spec.	Schneeball in Sorten

3. Sonstige Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

3.1. Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen u. ä.

Actinidia i.A.u.S.	Strahlengriffel, Kiwi
Akebia quinata	Klettergurke
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
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
Wistaria i.A.u.S.	Glyzinie

Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hedera hibernica	Irischer Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus qu."Engelmanii"	Wilder Wein

Parthenocissus tric. "Veitchii"

Wilder Wein

3.2 Dachbegrünung

Großsträucher (einzeln) keine Hoch- und Halbstämme

Acer campestre

Feldahorn

Amelanchier lamarckii

Kanad. Felsenbirne

Cornus mas

Kornelkirsche

Corylus avellana

Haselnuss

Physocarpus opulifolius

Fasanenspiere

Sträucher (kleine Gruppen)

Ligustrum vulgare i.S.

Liguster

Lonicera xylost. "Clavey´s Dwarf"

Rote Heckenkirsche

Potentilla fruticosa i.S.

Fünffingerstrauch

Syringa microphylla

Zwergflieder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Juniperus communis i. kriech. S.

Zwergwacholder

Juniperus horizontalis i.S.

Zwergwacholder

Stauden

Einzeln oder in sehr kleinen Gruppen:

Crambe cordifolia

Riesenschleierkraut

Salvia prat. ssp. Haematodes

Wiesensalbei

Yucca i.A.u.S.

Palmlilie

In kleineren und größeren Gruppen:

Achillea x "Schwellenburg"

Schafgarbe (mittelhoch)

Armeria maritima i.S.

Grasnelke

Echinops ritro "Veitch´s Blue"

Kugeldistel

Helianthemum nummularium

Sonnenröschen

Lavendula i. niedr. S.

Lavendel

Origanum vulgare i. höh. S.

Dost / Majoran

Salvia nemerosa i. S.

Hain-Salbei

Scabiosa caucasica i. S.

Skabiose

Sedum spectabile/telephium i. S.

Purpur-Fetthenne

Teucrium chamaedrys

Gamander

In großen Gruppen / flächig:

Artemisia stelleriana

Edelraute (niedr.)

Origanum i. niedr. A.u.S.	Dost / Heidegünsel
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album i. S.	Weißer Mauerpfeffer
Sedum flor. "Weihenstephaner Gold"	Weihenstephaner Sedum
Sedum hybr. "Immergrünchen"	immergrüner Sedum
Sedum kamtsch. var. Ellacombianum	Ellacomb´s Sedum
Sedum spurium i.S.	Kaukasus Sedum / Tep- pichsedum

Gräser

Einzel oder in sehr kleinen Gruppen:

Achnatherum i.A.u.S.	Straußengras i.A.u.S.
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Molinia altissima i.S.	Rohr-Pfeifengras

In vorwiegend größeren Gruppen:

Festuca ovina i.S.	Schafschwingel i.S.
Koeleria glauca	Schillergras
Pennisetum compressum i.S.	Lampenputzergas i.S.
Sesleria caerulea	Kopfgras
Carex montana	Bergsegge

Zwiebelgewächse

Für vorwiegend größere Gruppen:

Niedrige Allium (Zierlauch) i. A. u. S.

Botanische Vorfrühlingskrokusse i. A. u. S.

Nicht über 20 cm hoch werdende Wildtulpen i. A. u. S.

F Langener Liste

Innenstadtrelevante Sortimente:

- Medizinisch / orthopädische Artikel (WZ-Nr. 52.32)
- Parfümeriewaren (WZ-Nr. 52.33)
- Haushaltstextilien (WZ-Nr. 52.41.1)
- Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeitsware, sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41.2)
- Bekleidung – Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Säuglingsbekleidung, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42)
- Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 52.43)
- Haushaltsgegenstände (WZ-Nr. 52.44.3)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4)
- Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.1, 52.45.2)
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (WZ-Nr. 52.47.1)
- Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken (WZ-Nr. 52.48.2)
- Uhren, Metallwaren, Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
- Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6)
- Blumen (WZ-Nr. 52.49.1)
- Sportbekleidung, Campingartikel (WZ-Nr. 52.49.8)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren (WZ-Nr. 52.11, 52.2)
- Apotheken (WZ-Nr. 52.31)
- Drogerie- und Körperpflegemittel (WZ-Nr. 52.33)
- Zeitungen und Unterhaltungszeitschriften (WZ-Nr. 52.47.3)