



## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 41.N.1**

„Linden Nord / Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“

## **ENTWURF**

Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB  
Verfahrensart: § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Stand: 29.08.2025

## **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**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. 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 ((BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

**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. 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

**1 Art der baulichen Nutzung**

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

**1.1 Allgemeine Wohngebiete**

(§ 4 BauNVO)

Baugebiete WA 1 bis WA 3

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell und bordellartige Betriebe

**1.2 Mischgebiete**

(§ 6 BauNVO)

Baugebiete MI 1 und MI 2

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten
- Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell und bordellartige Betriebe

Baugebiet MI 2

Zulässig sind:

- Tankstellen

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Baugebiete WA 1 und WA 2

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Ausnahmsweise ist eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, wenn die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens kompensiert werden. Dies gilt für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten. Stellplätze mit ihren Zufahrten bzw. wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – sind hierbei als wasser-gebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen oder mit Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel auszuführen.

#### Baugebiet WA 3

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

#### Baugebiete MI 1 und MI 2

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

#### Baugebiet MI 2 – Nutzung Tankstelle

Bei der Nutzung „Tankstelle“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

### **2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Die festgesetzte zulässige Geschossflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Die Anzahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe bei Flachdächern ist in Form einer maximalen Höchstgrenze von 14,5 m vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika.

Bei Flachdächern sind darüber hinaus Dachaufbauten für Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m über der Oberkante Dachhaut zulässig. Geländer oberhalb der Attika des obersten zulässigen Geschosses sind unzulässig.

#### Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern ist in Form einer maximalen Höchstgrenze von 16,5 m vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Hochpunkt der Oberkante Dachhaut First bzw. Hochpunkt des Daches.

#### Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt der nächstgelegene im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbezugspunkt auf der zur Erschließung bestimmten öffentlichen Straße. Bei mehreren Höhenbezugspunkten ist der Höhenbezug vor in der Mittelachse der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks zu interpolieren.

### **3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

#### **3.1 Bauweise**

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

##### Baugebiete WA 1 und MI 2

Zulässig ist die abweichende Bauweise. Die Gebäude können in der offenen Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m errichtet werden.

##### Baugebiete WA 2 und WA 3

Zulässig ist die offene Bauweise.

##### Baugebiet MI 1

Zulässig ist die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind wechselseitig aneinander zu bauen.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

##### Baugebiete MI 2

Ausnahmsweise sind für genehmigte Hauptnutzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der bestehenden Gebäudekubatur Umbauten und Nutzungsänderungen zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

### **4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 5 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## 6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 6.1 Beleuchtungsanlagen

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 3000 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind unzulässig.

### 6.2 Verkehrslärm

#### Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung tags
- Immissionshöhe 12 m über Gelände (üG)

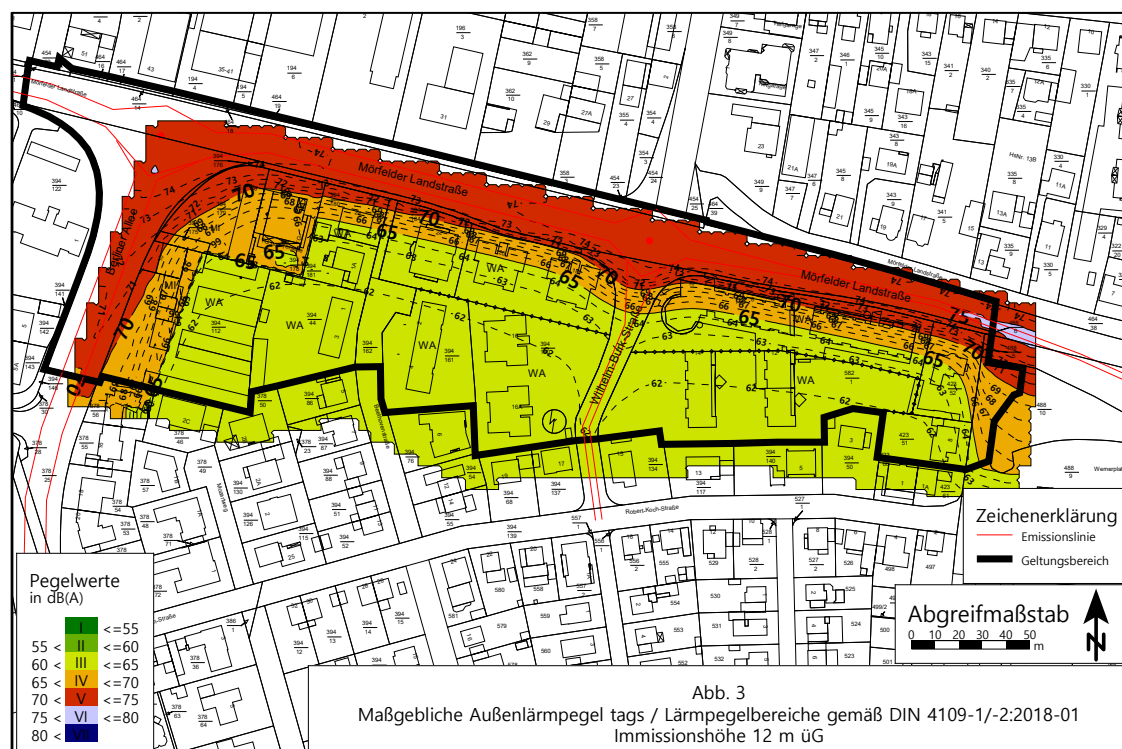
#### Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$ .

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup>: für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

**Tabelle 1:** Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018



**Abbildung 1:** Maßgebliche Außenlärmpegel tag / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01, Immissionshöhe 12 m üG

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung oder falls Aufenthaltsräume nur tags genutzt werden). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

#### Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

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

**7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**7.1.1 Begrünung der Grundstücke und Anpflanzung von Bäumen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und mit mindestens 50 % einheimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Auswahllisten A und B der Pflanzempfehlungsliste (Punkt D) zu begrünen. Der Nadelholzanteil darf 30 % der Gehölze nicht überschreiten. Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- mindestens je angefangene 300 qm ein Laubbaum oder Obstbaum-Hoch- oder Halbstamm (Mindeststammumfang 14-16 cm, mindestens dreimal verpflanzt),
- mindestens je 20 qm ein Strauch (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2x verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).

Die gemäß der Stellplatzsatzung anzupflanzenden Bäume für Einstellplätze können auf die Verpflichtung der anzupflanzenden Bäume je angefangene 300 qm Grundstücksfläche angerechnet werden.

**7.1.2 Begrünung der Vorgärten**

Vorgärten sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 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. Notwendige Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze sind davon ausgenommen.

Der Vorgartenbereich wird hier als die Fläche definiert, die sich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche – zu welcher die Erschließung erfolgt – dem Baufenster und den seitlichen Grundstücksgrenzen befindet.

**7.1.3 Begrünung von Tiefgaragen**

Nicht überbaute Tiefgaragen und unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 80 cm für eine Bepflanzung und Begrünung gemäß Auswahlliste C der Pflanzempfehlungsliste (Punkt D) zu überdecken und zu begrünen. Tiefgaragen unter Platz- und Wegeflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

**7.2 Anpflanzflächen**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Anpflanzflächen A1 und A2 sind zu begrünen und als Garten- oder Grünflächen anzulegen.

Als Gehölze sind Gehölze gemäß Auswahllisten A und B der Pflanzenempfehlungsliste (Punkt D) zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze werden angerechnet. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.



### **Anpflanzflächen A1**

Die Anpflanzflächen können für Zuwegungen und Zufahrten unterbrochen werden.

Für die zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- mindestens je 60 qm ein standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 14-16cm, dreimal verpflanzt),
- mindestens je 2 qm ein Strauch (Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).

### **Anpflanzflächen A2**

Für die zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- mindestens je 80 qm ein standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 14-16cm, dreimal verpflanzt),
- mindestens je 6 qm ein Strauch (Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80cm).

## **7.4 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung artgleicher oder einheimischer Laubbäume oder von Obstbaum-Hoch- oder Halbstämme gemäß Auswahlliste A der Pflanzenempfehlungsliste (Punkt D) zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20-25 cm).

## **B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

#### **1.1 Dachart**

Dachform und -neigung sind frei wählbar. Die Hauptdachflächen müssen jeweils dieselbe Neigung aufweisen.

### **2 Standflächen für Abfallbehältnisse und Einfriedungen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

#### **2.1 Standflächen für Abfallbehältnisse**

Standflächen für Abfallbehältnisse sind in die Architektur zu integrieren oder allseitig (auch von oben) durch bauliche Einfassungen abzuschirmen oder zu begrünen.

#### **2.2 Einfriedungen**

Es sind nur offene Einfriedungen zulässig, dabei ist ein 10 cm hoher Streifen über dem Boden für die Tierwelt offen zu halten. Im Bereich der Vorgärten, dem halböf-

fentlichen Übergangsbereich zwischen Gebäude und Verkehrsflächen an der Erschließungsseite bis zur vorderen Baugrenze ist eine Höhe von 1,50 m zulässig, im rückwärtigen und seitlichen privaten Gartenbereich darf die Höhe 1,80 m betragen.

## **C HINWEISE**

### **1 Artenschutz**

Im Falle von Eingriffen in die Gehölze (v.a. in älteren Baumbestand) oder bei Abbruch, Sanierung oder Umbau von Gebäuden müssen diese Strukturen auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tiervorkommen wie gebäude- oder höhlenbrütender Vögel oder Quartiere von Fledermäusen hin überprüft werden. Die Verbote des § 44 BNatSchG sind hierbei zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Mehrfamilienhäuser an der Beethovenstraße.

Grundsätzlich sollen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

### **2 Abstand von Bäumen zu den Leitungen**

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

### **3 Bodenschutz**

Der im Geltungsbereich befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter darf nicht verändert werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

### **4 Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste, sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens aber eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich werden.

### **5 Bodenverunreinigungen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne § 2 Abs. 3 Bundes-Boden-

schutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## **6 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. 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.

## **7 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten einzuhalten sind.

## **8 Behandlung von Niederschlagswasser**

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen, sofern es nicht versickert oder gesammelt und verwertet wird, gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.

Es wird auf die Erlaubnispflicht für das Versickern von Niederschlagswasser hingewiesen.

## **9 Wasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen**

Es wird empfohlen, die Kellergeschosse zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden.

## **10 Satzungen der Stadt Langen**

Die Satzungen der Stadt Langen, wie Stellplatzsatzung und Entwässerungssatzung, sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

## **11 DIN-Normen**

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Stadt Langen, Fachdienst 13, Bauwesen, Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz, 3. Obergeschoss, Raum 336, Südliche Ringstraße 80, 63225 Langen (Hessen), während der allgemeinen Dienststunden montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr von jedermann eingesehen werden.

## **D PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE**

### **1 Vorbemerkung**

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 1, ist zu beachten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen (außerhalb des Straßenraums) soll standortgerecht und naturraumtypisch sein.

## 1.1 Auswahlliste A – Heimische Bäume

Die mit einem „K“ gekennzeichneten Arten werden als besonders klimaveränderungstolerante Bäume für die Verwendung als Straßenbäume empfohlen. Nicht heimische Arten sind mit „\*“ gekennzeichnet. Leicht giftige bis giftige Arten sind mit „G“ und stark giftige mit „SG“ markiert. Pflanzen, deren Pollen häufig in Zusammenhang zu Allergien stehen, sind mit einem „A“ vermerkt.

### 1.1.1 Bäume über 20 m Wuchshöhe (1. Ordnung)

K	Feldahorn	Acer campestre
K	Spitzahorn	Acer platanoides
K	Hainbuche (A)	Carpinus betulus
K	Säulen-Hainbuche (A)	Carpinus betulus „Fastigiata“
K	Hainbuche „Frans Fontaine“ (A)	Carpinus betulus „Frans Fontaine“
K	Stieleiche	Quercus robur
K	Traubeneiche	Quercus petraea
K	Winterlinde	Tilia cordata
K	Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
K	Holländische Linde/Kaiserlinde	Tilia x europaea „Pallida“

### 1.1.2 Bäume 10 bis 20 m Wuchshöhe (2. Ordnung)

K	Feldahorn	Acer campestre
K	Spitzahorn „Emerald Queen“	Acer platanoides „Emerald Queen“
K	Säulenhainbuche (A)	Carpinus betulus „Fastigiata“
K	Weißdorn	Crataegus monogyna „Stricta“
K	Hahnensporn-Weißdorn*	Crataegus crus-galli
K	Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata“
	Eberesche (A, G)	Sorbus aucuparia
K	Mehlbeere	Sorbus aria „Magnifica“
K	Schmalkronige Stadtulme (A)	Ulmus x hollandica „Lobel“
K	Rebona-Ulme (A)	Ulmus „Rebona“
	Regal-Ulme (A)	Ulmus „Regal“

### 1.1.3 Bäume unter 10 m Wuchshöhe (3. Ordnung)

K	Dreispißahorn	Acer buergerianum
K	Säulen-Ahorn	Acer platanoides „Columnare“
K	Baumartige Felsenbirne*	Amelanchier arborea „Robin Hill“
K	Apfeldorn*	Crataegus lavalleyi „Carrierei“
K	Rotdorn	Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“
K	Weißdorn	Crataegus monogyna „Stricta“
	Zier-Apfel*	Malus species
K	Eisenholzbaum	Parrotia persica „Vanessa“
	Blüten-Kirsche*	Prunus serrulata
	Winter-Kirsche*	Prunus subhirtella
	Birne	Pyrus in Sorten
	Echte Mehlbeere	Sorbus aria

## 1.2 Auswahlliste B – Sträucher und Hecken

### 1.2.1 Sträucher und freiwachsende Hecken. Strauchpflanzungen sind mit leichten Sträuchern (Höhe mindestens 80-100 cm) vorzunehmen. Flächenhafte

**Pflanzungen erfolgen mit mindestens 1 Stück pro 3 qm, linienförmige Anpflanzungen (freiwachsende Hecken) mit mindestens 1 Stück pro 1,50 m Länge.**

Echte Felsenbirne (G)	Amelanchier ovalis
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss (A)	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel (G)	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen (SG)	Euonymus europaeus
Faulbaum (G)	Frangulus alnus
Liguster (G)	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche (G)	Lonicera xylosteum
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Rosensorten	Rosa species
Weide	Salix-Arten
Schwarzer Holunder (G)	Sambucus nigra
Traubenholunder (G)	Sambucus racemosa
Schneeball (G)	Viburnum species

**1.2.2 Geschnittene Hecken: Heckenpflanzungen sind mit leichten Sträuchern (Höhe mindestens 60-80 cm) mit mindestens 2 Stück pro 1 m Länge vorzunehmen.**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche (A)	Carpinus betulus
Rotbuche (A)	Fagus sylvatica
Liguster (G)	Ligustrum vulgare
Eibe (SG)	Taxus baccata
Ligustrum vulgare (G)	Liguster

**1.3 Auswahlliste C – Intensive und extensive Dachbegrünung**

**1.3.1 Großsträucher (einzeln) keine Hoch- und Halbstämme**

Feldahorn	Acer campestre
Essbare Felsenbirne	Amelanchier laevis
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss (A)	Corylus avellana
Fasanenspiere	Physocarpus opulifolius

**1.3.2 Sträucher (kleine Gruppen)**

Liguster (G)	Ligustrum vulgare in Sorten
Rote Heckenkirsche (G)	Lonicera xylosteum „Clavey´s Dwarf“
Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa in Sorten
Zwergflieder (A, G)	Syringa microphylla
Wolliger Schneeball (G)	Viburnum lantana

**1.3.3 Stauden**

Schafgarbe	Achillea in Arten
Grasnelke (G)	Armeria maritima in Sorten
Kugeldistel	Echinops ritro
Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Lavendel	Lavendula in Sorten
Dost/Majoran	Origanum vulgare
Hain-Salbei	Salvia nemorosa in Sorten
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Skabiose	Scabiosa caucasica in Sorten
Purpur-Fetthenne (G)	Sedum spectabile/telephium in Sorten
Gamander	Teucrium chamaedrys

In großen Gruppen/flächig:	
Edelraute (niedrig)	Artemisia stelleriana
Dost/Heidegünsel	Origanum in Arten und Sorten
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album in Sorten
Weihenstephaner Sedum	Sedum floriferum „Weihenstephaner Gold“
Immergrüner Sedum	Sedum hybridum „Immergrünchen“
Ellacomb´s Sedum	Sedum kamtschaticum var. Ellacombianum
Kaukasus Sedum/Teppichsedum	Sedum spurium in Sorten

#### 1.3.4 Gräser

Straußengras (A)	Achnatherum in Sorten
Wimper-Perlgras	Melica ciliata
Rohr-Pfeifengras	Molinia altissima
Schafschwingel (A)	Festuca ovina in Sorten
Schillergras	Koeleria glauca
Lampenputzergras	Pennisetum compressum in Sorten
Kopfgras	Sesleria caerulea
Bergsegge	Carex montana

#### 1.3.5 Zwiebelgewächse

Allium in Sorten (G)	
Botanische Vorfrühlingskrokusse (G)	
Nicht über 20 cm hoch werdende Wildtulpen	