



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 62

„Darmstädter Straße / Friedhofstraße“

ENTWURF

Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 27.10.2025

Verfasser:

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.

Tel 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail: info@planergruppeasl.de

Fachdienst 13 Bauwesen, Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz

	Seite
I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
III ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 BauGB	19
II SONSTIGE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	21

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Als Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig, auch als Ausnahmen, sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops.

2.

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

2.1

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 16, 19, 20 und 21 a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Zur Darmstädter Straße hin ist die Ausbildung eines zusätzlichen Vollgeschosses im Dachgeschoß bei Einhaltung der Vorgaben zu First- und Traufhöhe zulässig.

Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. (s. Nutzungstabelle)

Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird eine Überschreitung zugelassen. (GRZ (2))

Die zulässigen GRZ (2)-Werte betragen:

Plangebiete WA 4 und WA 8:	0,50
Plangebiet WA 3:	0,70
Plangebiete WA 1, WA 2, WA 5 bis WA 7:	0,80
Plangebiete: MI I und MI 2:	0,90

Weitere Überschreitungen der GRZ (2) sind ausnahmsweise um 0,1 bis maximal 0,9 zulässig wenn

- das auf den Dachflächen und auf nicht mit Kraftfahrzeugen befahrenen Außenflächen anfallende und unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird,
- wenn im Fall einer Dachbegrünung eine Vegetationsschicht von mind. 12 cm Stärke realisiert wird,
- wenn im Fall der Errichtung einer Tiefgarage eine Bodenüberdeckung von mind. 1,0 m in den nicht mit Gebäuden überbauten Flächen anteilig für die Überschreitung realisiert wird.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt der Schnittpunkt der Mittelachse der Fassade des geplanten Gebäudes mit der Oberkante der im Bebauungsplan dargestellten Bezugshöhen in den Straßenverkehrsflächen. Der Bezugspunkt in der Straßenverkehrsfläche ist durch Interpolation zweier im Plan angegebener Höhenpunkte zu bestimmen.

Gebäudehöhe bei Flachdächern

Die Gebäudehöhe bei Flachdächern ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

vom 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.

Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

vom Bezugspunkt bis Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwand.

Eine Überschreitung der vorgegebenen Traufhöhe ist zulässig, wenn bei einem Anbau entsprechend der geschlossenen oder abweichenden Bauweise die Bestandshöhe aufgenommen wird.

Firsthöhe

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

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

Innerhalb des mit IV Vollgeschossen festgesetzten Plangebiets betragen die maximal zulässigen Höhen:

- Gebäudehöhen bei reinen Flachdächern 12,5 m,
- Traufhöhen 10,5 m
- Firsthöhen 15,0 m

Innerhalb der mit III Vollgeschossen festgesetzten Plangebiete betragen die maximal zulässigen Höhen:

- Gebäudehöhen bei reinen Flachdächern 12,5 m,
- Traufhöhen 10,5 m
- Firsthöhen 15,0 m

Innerhalb der mit II Vollgeschossen festgesetzten Plangebiete bzw. Bereiche betragen die maximal zulässigen Höhen:

- Traufhöhen 7,5 m
- Firsthöhen 12,0 m

3.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Innerhalb der verschiedenen Plangebieten sind verschiedene Bauweisen definiert.

Offene Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 3 BauNVO. Innerhalb der Plangebiete sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 3 BauNVO.

Abweichende Bauweise

Die abweichenden Bauweisen nach § 22 Abs. 4 BauNVO sind wie folgt definiert:

Plangebiet MI 1:

Auf dem Flurstück des Anwesens Darmstädter Straße 18 ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zulässig.

Plangebiet MI 2:

Auf dem Flurstück des Anwesens Friedhofstraße 8 ist durch Baulinien eine Grenzbebauung entlang der westlichen und nördlichen Straßenflucht vorgegeben.

Plangebiet WA 1:

Auf dem Flurstück des Anwesens Darmstädter Straße 26 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zulässig.

Auf dem Flurstück des Anwesens Friedhofstraße 7 ist entlang der nördlichen und der südlichen Grundstücksgrenze jeweils eine Grenzbebauung zulässig.

Plangebiet WA 2:

Auf dem Flurstück des Anwesens Darmstädter Straße 32 durch Baulinien eine Grenzbebauung entlang der westlichen und nördlichen Straßenflucht vorgegeben.

Auf dem Flurstück des Anwesens Darmstädter Straße 32A ist entlang der nördlichen, der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze jeweils eine Grenzbebauung zulässig.

Auf dem Flurstück des Anwesens Darmstädter Straße 34 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zulässig.

Auf dem Flurstück des Anwesens Friedhofstraße 13 ist entlang der nördlichen und der westlichen Grundstücksgrenze jeweils eine Grenzbebauung zulässig.

Plangebiet WA 5:

Auf dem Flurstück des Anwesens Friedhofstraße 3 ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zulässig.

Auf den Flurstücken der Anwesen Friedhofstraße 5 (Flurstück 373/3), 15, 17, 16, 18, 20, sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen Grenzbebauungen zulässig.

Plangebiet WA 8:

Auf den Flurstücken der Anwesen Friedhofstraße 10 und 12 sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen Grenzbebauungen zulässig.

Auf dem Flurstück des Anwesens Friedhofstraße 14 ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zulässig.

Auf dem Flurstück des Anwesens Friedhofstraße 27 ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zulässig. Im rückwertigen Bereich der Hofreite ist zudem entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zulässig.

Für den Fall von Änderungen von Flurstücksgrenzen oder Flurstückbezeichnungen oder Hausnummern gelten die im Plan dargestellten Katastergrenzen und Bezeichnungen.

**Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)**

Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot)

Entlang der Baugrenzen und Baulinien sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen kann bis zu einer Tiefe von 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. In den der Straße abgewandten Bereichen ist eine Überschreitung der Baugrenze für Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2m zulässig.

Ein Zurücktreten von der Baulinie ist untergeordnet zur Gliederung der Fassade zulässig.

Auf dem Grundstück 25 B sind bei Erhalt des Hauptgebäudes ausnahmsweise Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Ausrichtung der Hauptbaukörper festgesetzt. Die Ausrichtung entspricht der dargestellten der Pfeilrichtung.

5.

Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Plangebiete ist die maximal zulässige Zahl von Wohneinheiten pro Grundstücksfläche festgelegt. Hierbei sind die, nachstehen aufgeführten, jeweils vollendeten Grundstücksflächenanteile zu berücksichtigen. Ist beispielsweise eine Wohneinheit / 100 m² Grundstücksfläche zulässig, ist eine weitere Wohneinheit erst ab einer Grundstücksfläche von 200 m² zulässig.

Die zulässigen Werte betragen:

Plangebiet WA 4:	max. 1 WE / 140 m ²
Plangebiet WA 3:	max. 1 WE / 130 m ²
Plangebiete WA 8 und MI 2:	max. 1 WE / 110 m ²
Plangebiet WA 3 und WA 5:	max. 1 WE / 100 m ²
Plangebiet WA 2 und WA 6:	max. 1 WE / 80 m ²
Plangebiet WA 1:	max. 1 WE / 70 m ²
Plangebiet MI 1:	max. 1 WE / 50 m ²

Die ermittelte Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich um 1 WE wenn min. 80% der Pkw-Stellplätze über eine Tiefgarage nachgewiesen werden.

6.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen, in den seitlichen Grenzabständen nach den Maßgaben der HBO und den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

7.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie in privaten Verkehrsflächen.

8.

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

Rechtliche Festsetzungen:

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

Bei der vorhandenen Lärmbelastung des Standorts sind besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich, die auf der Basis des § 9 (1) 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Die Festsetzungen beziehen sich auf Gebäude, welche nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 62 „Darmstädter Straße / Friedhofstraße“ neu errichtet oder baulich wesentlich geändert werden.

Wie dem Kapitel 6 entnommen werden kann, wurde als Grundlage für die Berechnungen die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ herangezogen.

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB von Gebäuden, welche nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 62 „Darmstädter Straße/ Friedhofstraße“ neu errichtet oder baulich wesentlich geändert werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w$, ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ zu berechnen, wobei die Lärmpegelbereiche und resultierenden Außenlärmpegel La,res entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 heranzuziehen sind. In Abhängigkeit von der Lage ist bei der Dimensionierung von den folgenden Lärmpegelbereichen LPB auszugehen.

WA 1 westlichen Geltungsbereich entlang der Darmstädter Straße:

WA1: Baufenster im Bereich der Flurstücke 368/1, 372, 374/2 und 377/1:

An den der Darmstädter Straße zugewandten und seitlichen Fassaden

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB V

Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB V

An den der Darmstädter Straße abgewandte Fassaden: LPB IV

WA 2 – WA3 westlichen Geltungsbereich entlang der Darmstädter Straße:

An den der Darmstädter Straße zugewandten und seitlichen Fassaden

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB V

Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB V

An den der Darmstädter Straße abgewandte Fassaden: LPB IV

WA 4, WA5, WA7 Geltungsbereich zwischen Darmstädter Straße und Friedhofstraße:

WA4: Baufenster im Bereich der Flurstücke 385/40

WA5: Baufenster im Bereich der Flurstücke 383/6

WA7: Baufenster im Bereich der Flurstücke 385/7, 385/8; 385/9, 385/10, 385/43, 385/44 und 385/45:

An den der Darmstädter Straße zugewandten und seitlichen Fassaden
Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB IV
Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV
An den der Darmstädter Straße abgewandte Fassaden: LPB III

WA1, WA 5 – WA8, Geltungsbereich entlang der Friedhofstraße:

WA1: Baufenster im Bereich der Flurstücke 373/1
WA5: Baufenster im Bereich der Flurstücke 370/1, 1852/4, 1852/3, 385/47, 926, 925, 924
WA6: Baufenster im Bereich der Flurstücke 379/1, 380
WA7: Baufenster im Bereich der Flurstücke 1851/6, 1851/7, 1851/12, 1851/13, 1851/11
WA8: Baufenster im Bereich der Flurstücke 1851/1, 929, 928, 927

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB III
Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

MI 1 Geltungsbereich entlang der Darmstädter Straße:

An den der Darmstädter Straße zugewandten und seitlichen Fassaden
Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB V
Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB V
An den der Darmstädter Straße abgewandte Fassaden: LPB IV

MI 2 Geltungsbereich entlang der Darmstädter Straße:

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB IV
Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'w, res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“

Weitere Festsetzungen:

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) an Fassaden in den Lärmpegelbereichen III – V sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Auf diese zusätzlichen Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude im Passivhausstandard errichtet und ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

Zum Schutz der bebauten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen an Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV und V ist deren Verglasung mit entsprechenden verschiebbaren Elementen vorzusehen. Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbeiwert sollte erf. R'w ≥ 10 dB betragen.

Öffnungsklausel:

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

9.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 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.

Anpflanzung von Bäumen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen sind im Plangebiet Laubbäume, Hochstamm, mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten sind Abweichungen bis zu 5 m zulässig. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Auswahlliste - A zu erfolgen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Wurzelbereich der Bäume sind unzulässig. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 m². Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen.

Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu entwickeln. Bäume, die durch natürlichen Abgang verloren gehen, oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch Pflanzung von Laubbäumen zu ersetzen (Mindeststammumfang (StU) der Ersatzbäume 20 - 25 cm). Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Wurzelbereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 m². Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Auswahlliste - A zu erfolgen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den gekennzeichneten Flächen sind die Grünflächen mit deren Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Bäume, die durch natürlichen Abgang verloren gehen, oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch Pflanzung von Laubbäumen zu ersetzen (Mindeststammumfang (StU) der Ersatzbäume 20 - 25 cm). Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Wurzelbereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 m². Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Auswahlliste - A zu erfolgen.

Innerhalb der Flächen sind Wege und Zufahrten im vorhandenen Umfang zulässig.

Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der zu Anpflanzung festgesetzten Flächen sind im Fall von Baumaßnahmen vorhandene Grünflächen zu erhalten und bzw. neu anzulegen und zu bepflanzen. In den zur Anpflanzung festgesetzten Flächen sind mindestens 30% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzempfehlungsliste zu begrünen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 m². Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen. Im Falle einer teilweisen Nutzung als Tiefgarage ist die Maßgabe des Punktes (Tiefgaragenbegrünung) zu beachten.

Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 60 Zentimeter Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Die Erdaufschüttung über der Drainschicht ist entsprechend ihrer Nutzung in folgenden Dimensionen anzulegen:

Rasen und niedrige Bepflanzung:	60 cm
Hochwachsende Sträucher und Bäume 3. Ordnung:	100 cm
Bäume 1. und 2. Ordnung:	150 cm

Bei Pflanzungen dürfen keine invasiven Arten verwendet werden. Die Auswahl der Baumarten und Pflanzenarten hat gemäß der Auswahlliste - A und Auswahlliste - B zu erfolgen.

Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind die Flachdächer und Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Pflanzenarten hat gemäß der Auswahlliste - C zu erfolgen.

Fassadenbegrünung

Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 75 m², sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt eine Pflanze je Ifm Wand.

Begrünung von Hausgärten

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Zur Auswahl werden Bäume und Pflanzenarten entsprechend der Auswahlliste - A und Auswahlliste - B empfohlen.

Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der für die Erschließungszwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Ökopflastersysteme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.

Pflanzenempfehlungsliste

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.

Bäume über 20 m Wuchshöhe (1. Ordnung)

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

Bäume 10 bis 20 m Wuchshöhe (2. Ordnung)

K	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
K	Spitzahorn „Emerald Queen“	<i>Acer platanoides „Emerald Queen“</i>
K	Säulen-Hainbuche (A)	<i>Carpinus betulus „Fastigiata“</i>
K	Weißendorn	<i>Crataegus monogyna „Stricta“</i>
K	Hahnensporn-Weißendorn*	<i>Crataegus crusgalli</i>
K	Säuleneiche	<i>Quercus robur „Fastigiata“</i>
	Eberesche (A, G)	<i>Sorbus aucuparia</i>
K	Mehlbeere	<i>Sorbus aria „Magnifica“</i>
K	Schmalkronige Stadtulme (A)	<i>Ulmus x hollandica „Lobel“</i>
K	Rebona-Ulme (A)	<i>Ulmus „Rebona“</i>
	Regal-Ulme (A)	<i>Ulmus „Regal“</i>

Bäume unter 10 m Wuchshöhe (3. Ordnung)

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

Auswahlliste B – Sträucher und Hecken

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

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

Auswahlliste C – Intensive und extensive Dachbegrünung

Großsträucher (einzelne) keine Hoch- und Halbstämme

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

Sträucher (kleine Gruppen)

Liguster (G)	<i>Ligustrum vulgare</i> in Sorten
Rote Heckenkirsche (G)	<i>Lonicera xylosteum</i> „Clavey’s Dwarf“
Fünffingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i> in Sorten
Zwergflieder (A, G)	<i>Syringa microphylla</i>
Wolliger Schneeball (G)	<i>Viburnum lantana</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche (A)	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche (A)	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster (G)	<i>Ligustrum vulgare</i>
Eibe (SG)	<i>Taxus baccata</i>
Ligustrum vulgare (G)	Liguster

Stauden

Schafgarbe	<i>Achillea</i> in Arten
Grasnelke (G)	<i>Armeria maritima</i> in Sorten
Kugeldistel	<i>Echinops ritro</i>
Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i>

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
Weißen Mauerpfeffer	Sedum album in Sorten
Weihenstephaner Sedum	Sedum floriferum „Weihenstephaner Gold“
Immergrüner Sedum	Sedum hybridum „Immergrünchen“
Ellacomb's Sedum	Sedum kamtschaticum var. Ellaombianum
Kaukasus Sedum/Teppichsedum	Sedum spurium in Sorten

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

Zwiebelgewächse

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

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

- Bei Abriss von Gebäuden ist eine vorherige artenschutzrechtliche Begutachtung erforderlich. Sofern eine Artenschutzuntersuchung von Abrissgebäuden aktuelle Gebäudebruten feststellt, sind die Arbeiten bis nach dem Ausfliegen zurückzustellen, um eine Vernichtung von Gelegen oder Jungvögeln auszuschließen.
- Im Fall von Sanierungsarbeiten im Dachbereich des Gebäudes Darmstädter Str. 30 müssen diese im Zeitraum von Anfang August bis Ende April erfolgen. Hierbei muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Es sind dabei künstliche Mauersegler-Nisthilfen an dem Gebäude einzubauen.
- Die in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen im bestehenden Umfang zu erhalten.

CEF-Maßnahmen

- CEF-Maßnahmen sind im Falle der Sanierung oder Abriss des Gebäudes Darmstädter Str. 30 erforderlich. Dazu sind an drei höheren Gebäuden im Stadtgebiet der Stadt Langen je drei Mauersegler-Nistkästen anzubringen (wenn möglich in Anlehnung an bekannte Kolonien).

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands

- Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Weiterhin sind für die Beleuchtung der Außenbereiche LED-Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur bis max. 3000 K) zu verwenden, da diese Fluginsekten als Nahrungsgrundlage der Fledermäuse weniger stark in ökologisch ungeeignete Bereiche locken, in denen sie an den Leuchtkörpern verenden könnten. Insgesamt ist die Außenbeleuchtung (nicht zuletzt auch aus Klimaschutzgründen) auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.

II BAUORDNUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Allgemeine Gestaltungsvorgaben (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO) (gültig im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes)

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper bei geneigten Dächern hat der Ausrichtung der im Plan dargestellten Ausrichtung der Hauptbaukörper zu folgen (s. auch Pkt. Stellung der baulichen Anlagen).

Zulässige Dachformen und Dachneigungen bei den Hauptbaukörpern:

Grundstücke entlang der Darmstädter Straße

Plangebiete WA 1 ohne Friedhofstraße 7, WA 2, WA 3, WA 4, MI 1

- Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35 – 50°
- Mansarddächer mit Dachneigungen Unterdach bis 80°, Oberdach bis 30°
- auf Hauptgebäuden sind anteilig begrünte Flachdächer zulässig, soweit diese nicht in den Straßenraum wirken

Grundstücke entlang der Friedhofstraße

Plangebiete WA 1 Friedhofstraße 7, WA 5, WA 6, WA 7 Friedhofstraße 23, 23A, 25A, 25B, WA 8, MI 2

- Satteldächer und Zeltdächer mit Dachneigungen von 35 – 50°

Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Friedhofstraße

Plangebiet WA 7 Friedhofstraße 21, 21A, 21B, 21C, 21 D, 21E, 21F

- Satteldächer mit Dachneigungen von 30 – 45°

Zulässige Dachformen und Dachneigungen bei den Nebengebäuden, untergeordnete Anbauten, Garagen:

Im gesamten Geltungsbereich

- Flachdächer
- Geneigte Dächer bis 45°

1.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Kombination mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

Siehe auch Punkt Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.3 Staffelgeschosse

Rücksprünge von Staffelgeschossen sind nur entlang der Darmstädter Straße zulässig. Der Rücksprung des Staffelgeschosses zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen müssen zu den straßenseitigen Fassadenkanten einen Mindestabstand von 2,00 m, von den anderen Fassadenkanten einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

1.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune bis maximal 2,00 m Höhe sowie Hecken zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Scheinzypressen-Hecken (Chamaecyparis), Kirschlorbeer, Nadelgehölzen oder die Pflanzung invasiver Arten zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Auf die Pflanzenempfehlungsliste, Auswahlliste B wird verwiesen. Für Einfriedungen an Nachbargrenzen sind die Bestimmungen der HBO und des Hessischen Nachbarrechts maßgeblich.

Zulässig entlang öffentlicher Flächen sind:

- offen wirkende Metallzäune und Metalltore
- Sockelmauern und / oder Stützpfosten mit Naturstein- oder Putzoberflächen in Kombination mit Metallzäunen
- Mauern mit Natursteinoberflächen
- Hecken, auch in Kombination mit Metallzäunen

Zäune und Tore sind Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere, z.B. durch mind. 15cm hohen Abständen zum Gelände, zu gestalten.

Nicht zulässig entlang öffentlicher Flächen sind insbesondere:

- blickdichte Einfriedungen, wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien,
- Mauern aus Pflanzformsteinen.

In den zur Erhaltung festgesetzten Bereichen sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten historische Natursteinmauern zu erhalten.

1.6 Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an Verkehrsflächen durch einen Sichtschutz zu verdecken oder zu umpflanzen. Als Sichtschutz sind Mauern mit Natursteinoberflächen oder Hecken gemäß Pkt.1.5 zulässig.

1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb zulässig. Werbeanlagen, die nicht mehr ihrer Zweckbestimmung dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile innerhalb eines

Zeitraums von 6 Monaten zu entfernen. Die tragenden Gebäudeteile sind in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Dauerhafte Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Gebäudefassade zulässig. Unzulässig sind insbesondere Werbepylone und Werbestehlen.

Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und dürfen gestalterische Fassadenelemente wie Erker, Gesimse, Stuckdekor, Fenster- und Türöffnungen nicht verdecken, überschneiden oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Insbesondere dürfen Werbeanlagen maximal in Höhe des 2. Geschosses und nicht oberhalb von der Dachattika oder der Traufe angeordnet werden.

Die maximale Höhe der Einzelwerbeanlage beträgt 0,5 m, die maximale Länge 3 m. Werbeanlagen umfassen neben der Werbebotschaft auch den Rahmen bzw. die Tragschürze und die Unterkonstruktion. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung (Material- und Farbwahl), Anbringung und Beleuchtung aufeinander abzustimmen, soweit sie gleichzeitig einsehbar sind.

Allgemein unzulässig sind Werbeanlagen mit Oberflächen in Leucht-, Reflex- und Signalfarben sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Bestehende Werbeanlagen genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen gelten jedoch auch, wenn durch Wiederanbringen abgebauter genehmigter Anlagen, Instandsetzungen oder Modernisierungsmaßnahmen das Erscheinungsbild (Größe, Farbe, Beleuchtung) verändert wird.

**2. Zusätzliche Gestaltungsvorgaben (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO in Bezugnahme auf § 172 BauGB)
(gültig im Geltungsbereich in denen nach § 172 BauGB festgesetzten Erhaltungsbereichen)**

2.1 Dachform

In Abweichung zu Festsetzung Pkt. 1.1 sind Flachdächer bei Hauptgebäuden unzulässig. Bei giebelständigen Gebäuden und Eckgebäuden sind ungleich geneigte Dächer an einem Gebäude unzulässig.

2.2 Dacheindeckungen

Zulässig sind Betonsteindachziegel in den Farben dunkelbraun bis grau oder Schiefereindeckungen, oder, sofern es der historische Befund rechtfertigt, Natursteindachziegel, z.B. Biberschwanzdacheindeckungen, in den Farben rotbraun zulässig. Glänzende oder engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.3 Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von 3 m (exkl. Konstruktion und Dämmung), in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelängen nicht überschreiten. Sie sind von Ortgängen 1,50 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen. Historische Schleppgauben sind zu erhalten.

2.4 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind unzulässig, sofern diese vom öffentlichen Raum einsehbar sind.

2.5 Fassadenöffnungen, Balkone

In den zur Erhaltung festgesetzten Bereichen sind Fassaden, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu gestalten. Wandöffnungen für Fenster sind in der Regel in stehenden Formaten auszubilden. Fenster sind vertikal zu gliedern und ggf. mit Oberlichtern auszustatten. Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese dem mit vertikal, symmetrisch gegliederten Fensteranlagen (ggf. mit Oberlichtern) ausgestattet werden. Bei untergeordneten Wandöffnungen und Fenstern (wie z.B. bei Abstellräumen oder WC-Räumen) sind auch andere Formate und Fenstergliederungen zulässig.

An Fassadenseiten, die entlang von Baulinien der Straßenflucht bilden, sind keine Balkone zulässig.

2.6 Fassadenoberflächen

In den zur Erhaltung festgesetzten Bereichen sind Fassadenoberflächen aus Sichtfachwerk, Natursteinmauerwerk oder feinkörnigem Putz (bis 3 mm Körnung) herzustellen in heller Farbe. Sockeloberflächen sind aus Naturstein oder farblich dunklem Putz herzustellen.

2.7 Fassadenschmuckelemente

In den zur Erhaltung festgesetzten Bereichen sind historische Fassadenschmuckelemente, wie z.B. Fenstereinfassungen, Fensterbänke, Gesimse, Lisenen etc. zu erhalten oder im Falle von Sanierungen wiederherzustellen.

2.8 Klappläden

In den zur Erhaltung festgesetzten Bereichen sind historische Klappläden zu erhalten oder im Falle von Sanierungen wiederherzustellen.

2.9 Friedhofsmauer

Die historische Friedhofsmauer ist zu erhalten.

III ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 BauGB

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) erlässt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen folgende Satzung:

§ 1 GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese Satzung gilt innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Erhaltungsbereiche.

§ 2 ERHALTUNGSZIELE

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Eigenschaft gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erhalten werden. Geschützt werden insbesondere die Stellung der baulichen Anlagen, die Kubatur der Wohngebäude, die straßenbündige Bebauung, die Dachform incl. Gauben und Kniestock, die Sockelgestaltung und – sofern am jeweiligen Gebäude vorhanden – die historischen, vom öffentlichen Raum sichtbaren Fassaden einschließlich ihrer Fensterformate, Klappläden und Schmuckelemente.

Unter die Ziele fallen zudem die im Bebauungsplan aufgenommenen Allgemeinen und in den zur Erhaltung festgesetzten Bereichen zusätzlichen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorgaben.

§ 3 GENEHMIGUNGSPFLICHT; VERSAGUNGSGRÜNDE

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Genehmigung
- der Abbruch,
 - die Änderung, einschließlich Fassadensanierung und energetische Gebäudesanierung oder die Nutzungsänderung,
 - die Errichtung baulicher Anlagen
- (2) Die Genehmigung des Abbruchs, der Änderung oder der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4 GENEHMIGUNGSVERFAHREN, ÜBERNAHMEANSPRUCH, ERÖRTERUNGSLICHT

- (1) Die Genehmigung wird durch den Magistrat der Stadt Langen erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Langen erteilt. Im Baugenehmigungsverfahren wird über die in § 3 Abs. 2 und 3 bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).
- (2) Wird in den Fällen des § 3 Abs. 2 und 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Langen unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).

- (3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat der Magistrat der Stadt Langen mit dem Eigentümer oder sonstigen Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§173 Abs. 3 BauGB).

§ 5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne die erforderliche Genehmigung nach § 3 abbricht oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

§ 6 ANDERE VORSCHRIFTEN

Die landesrechtlichen Vorschriften, z. B. über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern oder die Hessische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt

IV SONSIGE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Münzen, Steingeräte, Skelettreste u.a. bekannt werden, sind diese nach § 21 (1) HDSchG unverzüglich der hessen-Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Berliner Allee 58, 64295 Darmstadt (Telefon 06151/397783-0), der Unteren Denkmalschutzbehörde Kreis Offenbach, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach (Telefon 06074/8180-4346 oder -4347) oder auch der Stadtverwaltung unverzüglich anzuseigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

Altstandorte

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Altstandorte, wofür das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zuständig und somit im Verfahren zu beteiligen ist.

Die im folgenden genannten Betriebe werden gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLNUG als Branchen mit einem bestimmten Gefährdungspotential hinsichtlich einer Umweltbeeinträchtigung eingestuft.

HLNUG-ID / Adresse / Betriebsart / Gefährdungspotential
438.060.000-001.204 / Darmstädter Str. 18 / Chemische Reinigung / sehr hoch
438.060.000-001.270 / Darmstädter Str. 26 / Druckerei / sehr hoch
438.060.000-001.158 / Darmstädter Str. 32 / u.a. Spedition / hoch
438.060.000-001.535 / Darmstädter Str. 36 / Sektkellerei / Ohne Angabe
438.060.000-001.339 / Friedhofstraße 3 / Gärtnerei Schroth / mäßig
438.060.000-001.066 / Friedhofstraße 27 / Steinmetzbetrieb / Gering

Bodenschutz

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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter für Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Die §§ 6 - 8 BBodSchV regeln die Anforderungen sowohl für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht als auch unterhalb oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Beim Einbau von Bodenmaterial und mineralischen Ersatzbaustoffen oder ihren Gemischen in technischen Bauwerken gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen Vorgaben zum Einbau in technischen Bauwerken sind zu beachten. Insbesondere wird auf den § 22 Anzeigepflichten der ErsatzbaustoffV verwiesen. Zuständig

für die Entgegennahme der Anzeige ist die Abfallbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt.

Entsorgung von Bauabfällen

Bei Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Stadtwerke Langen, ausgewiesen am 05. November 1979, veröffentlicht im Staatsanzeiger 48/1979, S. 2273. Die dazugehörigen Ver- und Gebote sind zu beachten.

Sofern beabsichtigt ist, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, so ist diese von gewerblich genutzten Grundstücken erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis hierfür ist ausreichend frühzeitig bei der Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Offenbach zu beantragen.

Sofern nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll, ist als Grundvoraussetzung eine Fließstrecke von mind. 1,0 m bis zum höchsten mittleren Grundwasserstand einzuhalten.

Gerüche emittierende Anlagen

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunst-abzugsanlagen) sollen nach dem Stand der Technik so errichtet (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und betrieben werden, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

Niederschlagswasser

Es gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Langen und das Wasserhaushaltsgesetz, wonach Regenwasser zu verwerten oder zu versickern ist.

Im Plangebiet ist folglich das anfallende, nicht behandlungsfähige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater und ggf. öffentlicher Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern.

Erst wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf Niederschlagswasser gedrosselt auf 5 Liter pro 1.000 m² Grundstücksfläche in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Naturdenkmal

Das an der Darmstädter Straße, Höhe Nr. 42 verortete Naturdenkmal 438 045 „Winterlinde“ wurde entsprechend der dafür geltenden Verordnung zum Schutz der Naturdenkmale im Kreis Offenbach vom 15. März 2024, Naturdenkmalverordnung (ND-VO) inkl. seiner nach § 2 (2) der o. g. Verordnung mitgeschützten Umgebung in die Planzeichnung aufgenommen.

Verortung: Dezimalgrad (Grad Ost) 8,678512348, Grad Nord 49,98381161,

Mindestens nach § 2 (2) mitgeschützte Umgebung: Fläche im 15m-Radius (ab Stamm-Mitte) um den Baum.

Die in § 2 (2) der ND-VO formulierten Ver- und Gebote für das Naturdenkmal selbst sowie für die mitgeschützte Umgebung sind zu beachten. Bei Nichtbeachtung können Rechtsverstöße nicht ausgeschlossen werden. Befreiungen nach § 6 der ND-VO sind möglich, auf die Bußgeldvorschriften nach § 7 der o. g. ND-VO wird hingewiesen.

Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Die 2021 erfolgten Ergänzungen im Bundesnaturschutzgesetz (§41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) und Änderungen in §54 BNatSchG sind zu beachten.

Kriminalprävention

Die Beratungsstellen der Polizei bieten kostenlose Beratungen für Bauherren und Architekten zur Kriminalprävention an.

Stellplatzsatzung der Stadt Langen

Bezüglich der Anlage von Stellplätzen findet die jeweils aktuelle Satzung der Stadt Langen über Stellplätze und Garagen Anwendung.

DIN-Vorschriften

Die, unter Punkt Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) in Bezug genommenen, DIN-Vorschriften 18916, 18917 und 18919 sowie die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 in Bezug auf den Punkt Bodenschutz in den Hinweisen und Empfehlungen werden zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen in der Stadt Langen zur jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Wärmepumpen / Klimageräte

Bei der Planung und Errichtung von Wärmepumpen ist der Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zu beachten, der detaillierte Empfehlungen zum Lärmschutz stationärer Geräte enthält. Weiterhin wird auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten vom Länderausschuss Immissionsschutz verwiesen. Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte usw., sollen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Im Rahmen dessen Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen* möglich, die in der Bauleitplanung zu beachten sind.

* Eine Grundwasseraufspiegelung bezeichnet die Erhöhung des Grundwasserspiegels in unmittelbarer Nähe einer Baugrube oder eines Grabens, die durch Ausbaurbeiten, Entwässerungsmaßnahmen oder Dichtungsmaßnahmen beeinflusst wird.