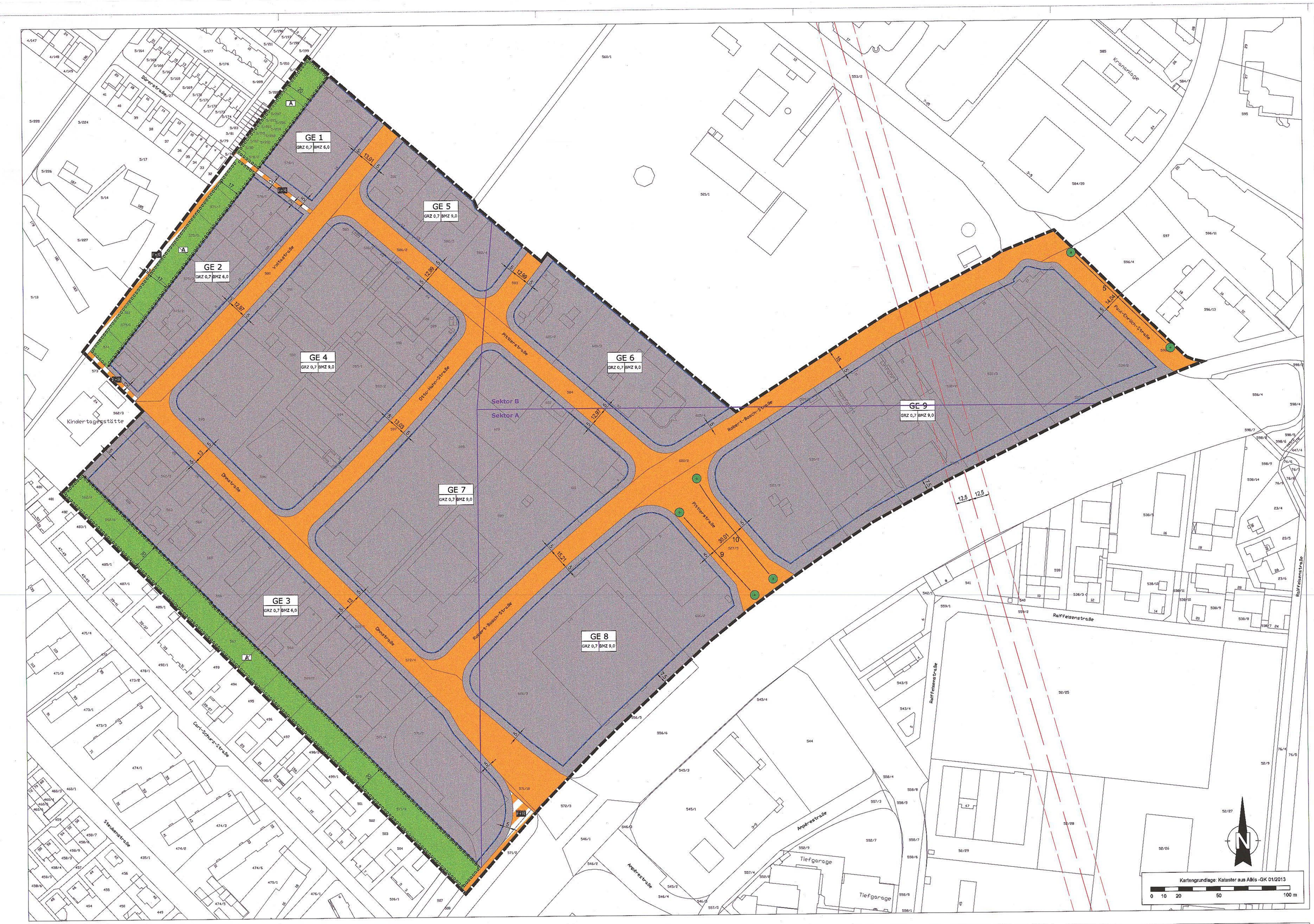


Zeichnerische Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet

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

GE 1 | GRZ 0,7 | BMZ 6,0 — GRZ: 0,7 max. Grundflächenzahl; BMZ: 6,0 max. Baumassenzahl

3. **Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: FWR — Fuß- und Radweg

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

Zweckbestimmung: A — Abstandsgrün

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) mit Angabe der Anzahl

7. **Gliederung von Baugebieten nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Sektor B / Sektor A — Richtungssektoren (siehe textliche Festsetzung 1.1)

8. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Richtfunkstrecke mit Schutzkorridor

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 sowie § 8 BauNVO)

1.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gem. DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE 1	56 dB(A)	44 dB(A)
GE 2	55 dB(A)	43 dB(A)
GE 3	55 dB(A)	43 dB(A)
GE 4	58 dB(A)	45 dB(A)
GE 5	64 dB(A)	49 dB(A)
GE 6	55 dB(A)	53 dB(A)
GE 7	59 dB(A)	45 dB(A)
GE 8	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 9	67 dB(A)	51 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm in der Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionswert (nach Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gemäß Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für die Richtungssektoren A und B mit folgenden Bezugspunkten und Winkeln gelten folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Bezugspunkt x-Koordinate	Bezugspunkt y-Koordinate	Winkel	Zusatzkontingent
A	3474940	5540600	270° bis 0°	6 dB(A)
B	3474940	5540600	0° bis 85°	4 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen 6 und 7 der DIN 45691 für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

1.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen, mit den folgenden, innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig:

- Bekleidung, Wäsche
- Heimtextilien (Handtücher, Bettwäsche)
- Schuhe
- Lederwaren, Pelze, Reisegepäck
- Bücher
- Papierwaren, Schreibwaren
- Spielwaren
- Fahrräder und Zubehör
- Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Möbel, Kleinmöbel, Wohnaccessoires
- Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung
- Haushaltselektronik (weiße Ware), Beleuchtung, Unterhaltungselektronik
- Computer und Computerbedarf
- Geschenkartikel
- Sportartikel
- Musikinstrumente
- Foto, Optik
- Uhren und Schmuck
- Parfümerieware
- Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe
- Kaffee und Tee, Weine und Spirituosen
- Tabakwaren, Raucherartikel
- Zooartikel, Tiernahrung
- Kinder- und Babyartikel
- Drogerieware, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
- Apotheken, Reformwaren, Naturkost
- Zeitschriften
- Blumen und Kleinpflanzen
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

1.3 Verkaufsflächen in vor Ort ansässigen Handwerks-, weiterverarbeitenden oder produzierenden Betrieben sowie Dienstleistungsbetrieben, wenn die Verkaufsflächen in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen und wenn diese Verkaufsflächen einen eindeutig untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen, sind ausnahmsweise zulässig.

2. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

In den Baugebieten sind Stellplätze nur ausnahmsweise auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Flächeninanspruchnahme für Stellplätze und deren Zufahrten darf maximal 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm in 1 m Höhe über Boden gem. Pflanzliste A oder ein Baum der 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Boden gem. Pflanzliste B sowie mindestens drei Sträucher oder frei wachsende Hecken der Pflanzliste C zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Erhalt vorhandener Bäume sowie die Anpflanzungen in den hierfür festgesetzten Flächen werden angerechnet, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

3.2 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste A und 3 mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm (mindestens 3 mal verpflanzt) sowie mindestens drei Sträucher gemäß Pflanzliste C mit einer Mindesthöhe von 60 cm (2 mal verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sowie Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 können angerechnet werden.

3.3 Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind mit Bäumen der Pflanzliste A und B vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen. Es ist auf eine einheitliche Baumartenwahl zu achten. Die anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen:
- Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm und
- mindestens 3 mal verpflanzt.

Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden. Abgänge sind zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 81 HBO

4. Gestaltung von baulichen Anlagen und Nutzung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 5 HBO)

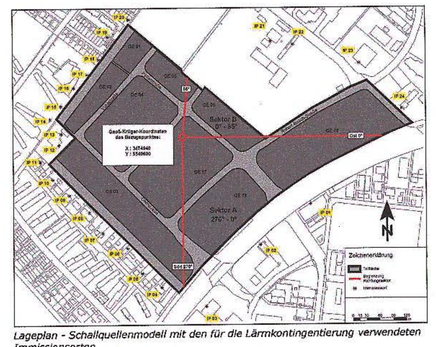
4.1 In den Baugebieten sind Dächer als Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis zu 30 Grad zu errichten. Dachgauben und Dreinpel (Kniestöcke) sind unzulässig

4.2 In den Baugebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

4.3 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten soweit keine ausnahmsweise Inanspruchnahme der Flächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 erfolgt.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB), Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

5. Anwendung der textlichen Festsetzung A 1. "Gliederung der Baugebiete nach Geräuschkontingenten" im Genehmigungsverfahren
Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/ oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag). Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die Emissionskontingente gelten für die nächstgelegenen Wohnhäuser im Einwirkungsbereich des Bebauungsplangebietes. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie in den westlich, nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebieten gelten die Anforderungen der TA Lärm 98. Hierbei sind die Nachtimmissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer von Wohnungen im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage vorhanden sind.



Lageplan - Schallquellenmodell mit den für die Lärmkontingentierung verwendeten Immissionsorten

6. Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III der Brunnen C, D ,E ,F ,G1, G der Stadtwerke Langen mit der HLUG-Nr. 28-004a. Es wurde am 05.11.1979 ausgewiesen und im Staatsanzeiger 48/1979, S.2273 veröffentlicht. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

7. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

8. Kampfmittelräumung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiter und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

9. Sicherung der Radaranlage Frankfurt Süd

Hochbauten ab einer Höhe von 165 m ü. NN bedürfen der Vorlage bei der Landesluftfahrtbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt nach § 18a Luftverkehrsgesetzes aufgrund möglicher Störungen der Radaranlage Frankfurt Süd.

10. Sicherung der Richtfunkstrecke (Kontrollstelle Langen-Neunkircher Höhe)

Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke (Kontrollstelle Langen - Neunkircher Höhe) der DFS, dessen Bereich im bebauungsplan nachrichtlich übernommen ist. In diesem Bereich müssen Hindernisse (Gebäude, Kräne usw.) ab einer Höhe von 145 m ü. NN bei der Landesluftfahrtbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt vorgelegt werden.

11. Altlastensondierungen im Rahmen von Bauvorhaben

Vor allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist ein Abgleich mit dem ALTIS Altflächen-Informationssystem Hessen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, vorzunehmen, um die Erforderlichkeit von Altlastensondierungen zu erörtern.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB am 22.03.2012.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.05.2012 bis einschließlich 11.06.2012.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.05.2013 bis einschließlich 07.06.2013.

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 10.05.2013 bis einschließlich 13.06.2013.

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB am 10.10.2013.

Langen, den 23.11.2013

Stadt Langen (Hessen) Siegel

gezeichnet
Frieder Gebhardt
Bürgermeister

Rechtskräftig mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 29.11.2013 in der Langener Zeitung.

Pflanzliste

Pflanzliste A
Bäume über 10 m Wuchshöhe, Bäume 1. Ordnung

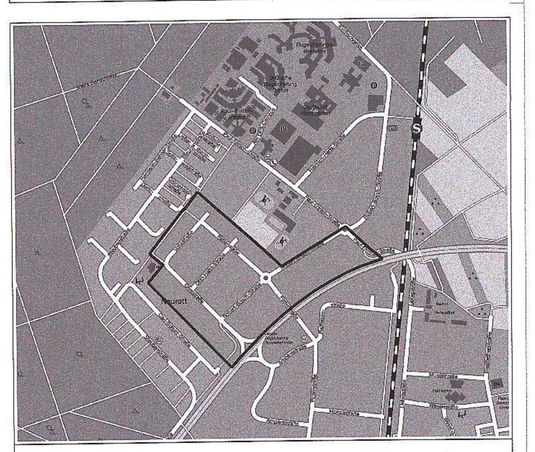
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie
Aesculus carnea	rotblühende Kastanie
Alnus spaethii	einblättrige Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus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

Pflanzliste B
Bäume unter 10 m Wuchshöhe, Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides "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
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus arua	Mehlbeere
Sorbus intermedia	schwedische Mehlbeere
Quercus robur „Fastigiata"	Säuleneiche

Pflanzliste C
Sträucher und freiwachsende Hecken

Crataegus monogyna	eingriffl. Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangulus alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spec.	Rosensorten
Salix-Arten	Weide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum spec	Schneeball



Bebauungsplan Nr. 2 II 1. Änderung

"Gewerbegebiet südlich der Paul-Ehrlich-Straße"

Maßstab im Original 1:1000

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

Bearbeitet:	Gruben	gezeichnet:	Ebersbach / Auerbach-Mieseler / Planergruppe ASL
Geprüft:	Braun	Stand:	31.07.2013