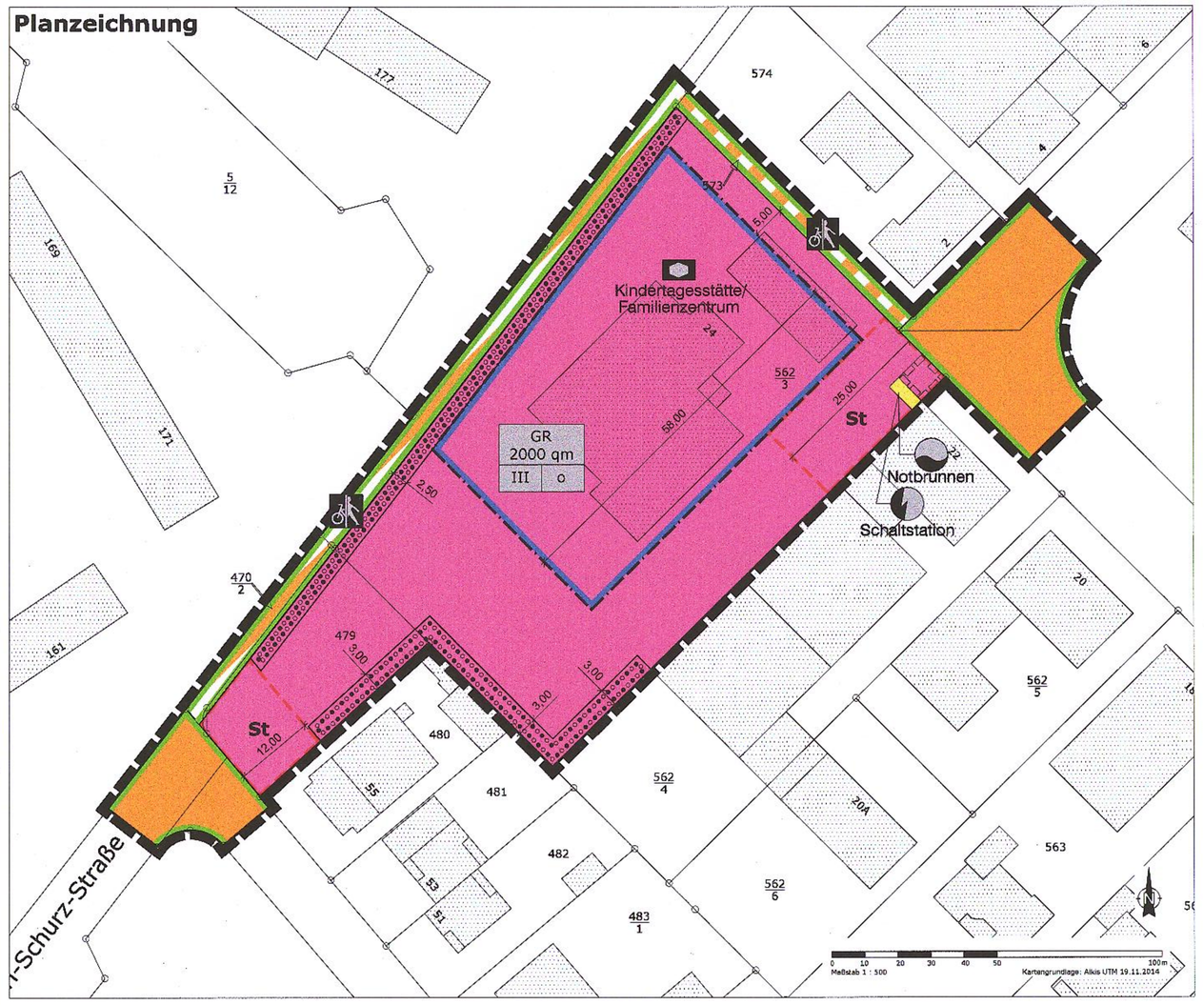
Planzeichnung



Zeichenerklärung

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

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung: Kindertagesstätte/Familienzentrum

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

- GR 2000 qm — maximale Grundfläche
- III — maximale Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- St — Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Fußweg

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Notbrunnen
- Schaltstation

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

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und des Leitungsträgers
- Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

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

Sonstige Darstellungen

- Bestandsgebäude

Textliche Festsetzungen

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

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

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) sind den sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte/ Familienzentrum zulässig. Die Einrichtung kann auch außerhalb der regulären Öffnungszeiten für Veranstaltungen genutzt werden.

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

2.1 Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche wird auf 2.000 qm festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen (durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse.

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

3.1 Bauweise

Zulässig ist die offene Bauweise.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Dies gilt nicht für die Baugrenze im Nordwesten.

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

Im Plangebiet sind Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Abweichend von der Hessischen Bauordnung (HBO) sind an den Grundstücksgrenzen Stellplätze ohne Einhaltung der Abstandsflächen zulässig. Zufahrten zu Stellplatzflächen sind von den öffentlichen Verkehrsflächen in unbeschränkter Breite zulässig.

5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen entsprechen den bereits vorhandenen Erschließungsstraßen und den Fuß- und Radwegen, bzw. arrondieren diese.

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

In der Fläche für Versorgungsanlagen ist ein Notbrunnen mit zugehöriger Schaltstation zulässig. Der öffentliche Zugang zu beiden muss jederzeit gewährleistet sein.

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

Ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sichert die Zugänglichkeit zu dem Notbrunnen mit zugehöriger Schaltstation.

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

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerecht zu bepflanzen (siehe Pflanzliste), dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Grundwassermessstellen sind in der Anpflanz- bzw. Bindungsfläche zulässig.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1 Behandlung von Niederschlagswasser
(§ 42 Abs. 3 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG))

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und/oder gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.

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

1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets für die Wasseranlagen der Stadtwerke Langen (Verordnung vom 05.11.1979, Staatsanzeiger 48/1979, S. 2273). Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

D HINWEISE

1 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Rand eines Kriegsbombenabwurfgebiets. Es ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden zu rechnen. Daher ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn geplanter Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

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.

2 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Vorkommen von nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützter Arten nicht gegeben (Fledermäuse, baum- und ggf. gebäudebrütende Vogelarten). Dennoch soll rechtzeitig vor der Durchführung von Abbruch-, Rodungs- und erdbaulichen Maßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, eine Überprüfung der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen erfolgen. 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 potenziellen 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 Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach abzustimmen.

3 Nisthilfen

Bei einer Neubebauung sollten künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling und für Fledermäuse eingeplant werden. Dazu sind verschiedene Einbauelemente im Handel erhältlich (z. B. Fledermauskästen, Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen, etc.).

4 Regenwasserversickerung

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden (z. B. zur Gartenbewässerung), soweit nicht wasserwirtschaftliche und/oder gesundheitliche Belange entgegenstehen. Anderrfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer oder ein Regenrückhaltebecken einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

5 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.

6 Wasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen

Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Kellergeschosse zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden sind.

7 Bodenverunreinigungen

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

8 Bodendenkmäler

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

9 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.

10 Satzungen der Stadt Langen

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

E PFLANZLISTE

1 Heimische Bäume II. Ordnung

Bäume unter 10 m Wuchshöhe

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn Säulenform	Acer platanoides „Columnare"
Baumartige Felsenbirne	Amelanchier arborea „Robin Hill"
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata"
Weißdorn	Crataegus monogyna „Stricta"
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul's Scarlett"
Säulenbuche	Fagus sylvatica „Dawyck" bzw. „Fastigiata"
Zierapfel	Malus species
Stadtbirne	Pyrus calleryana in Sorten
Birne	Pyrus in Sorten
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata"

2 Sträucher und freiwachsende Hecken

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

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

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

Hess. Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i. d. F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl. I S. 321)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2015 (GVBl. I S. 158)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 (124) und Art. 3 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3185, 3207)

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

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i. d. F. vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl I S. 1724)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		am	08.10.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		am	16.10.2015
Auslegungsbeschluss		am	08.10.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		am	16.10.2015
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 26.10.2015	bis	27.11.2015
Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 26.10.2015	bis	27.11.2015
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung		am	25.02.2016

Ausfertigung

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

Langen, 29.02.2016

Stadt Langen (Hessen) Siegel

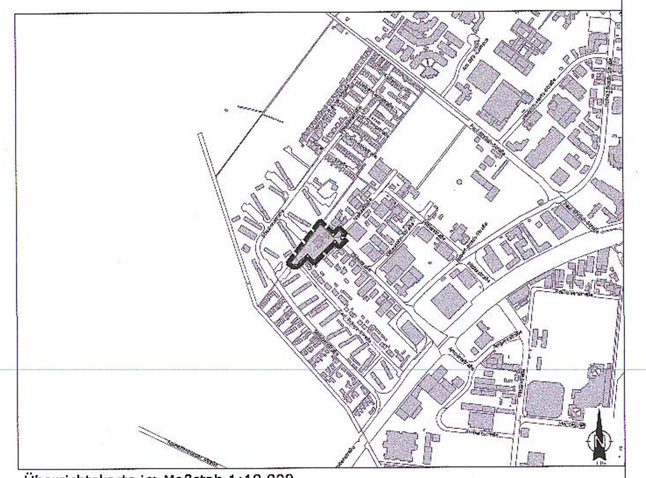
Bürgermeister Frieder Gebhardt

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB — am 04.03.2016

Langen, 07.03.2016

Stadt Langen (Hessen) Siegel

Bürgermeister Frieder Gebhardt



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

Langen • RheinMain

Bebauungsplan Nr. 2.II.2

"Kindertagesstätte Ohmstraße"

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

Maßstab:	1:500	Stand:	08.12.2015
Dateiname:	2016_02_29_S_Plan_BPlan_2.II.2.dwg		