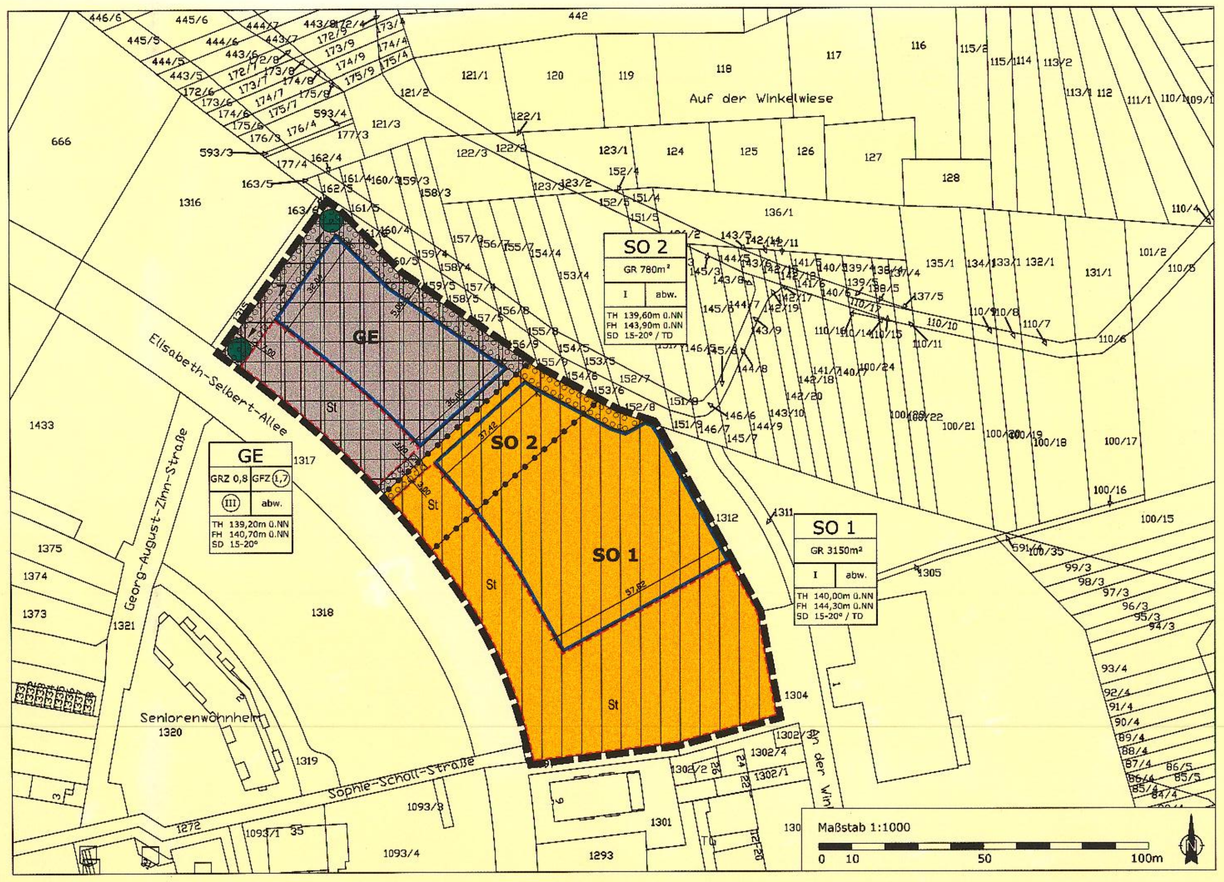
04. 11. 2011



Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB; §§ 1-11 der BauNVO)

SO — Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Beispiel:

SO	
GRZ 0,8	GFZ (1,7)
I	abw.
TH 139,20m ü.NN FH 140,70m ü.NN SD 15-20°	

Baugebiet	
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe Firsthöhe Dachform mit Neigung	

GRZ 0,7	Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
GFZ 0,7	Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
GR 3150m²	Grundfläche als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(III)	Zwingende Zahl der Vollgeschosse
TH	Maß der Traufhöhe
FH	Firsthöhe
SD bzw. TD	Art der zulässigen Dachformen; hier Satteldach oder Tonnendach
15-20°	zulassige Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

abw. — abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzungen A.3.)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

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

7 — Anzahl anzupflanzender Bäume in linearer Anordnung entlang der festgesetzten Strecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier: ausschließlich offene Stellplätze und Überdachungsanlagen für Einkaufswagen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiete
SO 1 Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel- und Getränkemarkt) max. 2.100m² Verkaufsfläche ist zulässig, davon max. 1.500m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und max. 700m² Verkaufsfläche für Getränke.
Als Sortimente sind Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren (WZ 52.11, 52.2) und Zeitungen/Unterhaltungszeitschriften (WZ 52.47.3) zugelassen.
SO 2 Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel (Drogeriemarkt) max. 630m² Verkaufsfläche ist zulässig.
Als Sortiment sind Drogerie- und Körperpflegeartikel (WZ 52.33) zugelassen.

In den Sondergebieten **SO1** und **SO2** sind folgende Randbedingungen einzuhalten:
- Markt-Öffnungszeit frühestens 8 Uhr, Schließung spätestens 22 Uhr,
- Andienung ausschließlich im Tagzeitraum 6-22 Uhr;
- Der Verflüssiger der Klimaanlage des Drogeriemarktes muss an der von der Wohnbebauung abgewandten Nordost-Fassade montiert werden;
- Die Fahrgassen sind zu asphaltieren, die Stellplätze können gepflastert werden.

1.2. Gewerbegebiet
Im **Gewerbegebiet GE** ist Einzelhandel mit folgendem Sortiment aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich als Ergänzung der benachbarten Nahversorgungsangebote zulässig:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren (WZ 52.11, 52.2)
- Zeitungen und Unterhaltungszeitschriften (WZ 52.47.3)
- Drogerie- und Körperpflegeartikel (WZ 52.33)
- Apotheken (WZ 52.31)

Betriebe oder Betriebsteile, deren Lärmemissionen als Mittelungspegel Tags 55db(A) und Nachts 45 db(A) überschreiten, sind ausgeschlossen. Messpunkt ist jeweils die Mitte der Grundstücksgrenze zur Elisabeth-Selbert-Allee (Messung nach DIN 45642).

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung "Tankstelle" ist ausgeschlossen.
Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätte" ist ausgeschlossen.

Die gem. §8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung als Lagerhäuser und Lagerplätze ist ausgeschlossen.
Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässige Nutzung "Anlagen für sportliche Zwecke" ist ausnahmsweise zugelassen, wenn die Anlage Bestandteil eines Betriebes ist.

1.3. Sondergebiete und Gewerbegebiet
In den **Sondergebieten SO1 und SO2** und im **Gewerbegebiet GE** ist das folgende Angebot von innenstadt-relevanten Sortimenten in Form von Aktionswaren lediglich auf max.10% der Verkaufsfläche zulässig:
- Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 52.32)
- Parfümeriewaren (WZ 52.33)
- Haushaltstextilien (WZ 52.41.1)
- Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeitsware sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ 52.41.2)
- Bekleidung - Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Säuglingsbekleidung, Kürschnerwaren (WZ 52.42)
- Schuhe und Lederwaren (WZ 52.43)
- Haushaltsgegenstände (WZ 52.44.3)
- Keramische Erzeugnis und Glaswaren (WZ 52.44.4)
- Heimtextilien (WZ 52.44.7)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 52.45.3)
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (WZ 52.47.1)
- Bücher und Fachzeitschriften (WZ 52.47.2)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken (WZ52.48.2)
- Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (WZ 52.48.5)
- Spielwaren (WZ 52.48.6)
- Blumen (WZ 52.49.1)
- Sportbekleidung, Campingartikel (WZ 52.49.8)

In den **Sondergebieten SO1 und SO2** und im **Gewerbegebiet GE** sind folgende nicht innenstadtrelevante Angebote, die ebensowenig zur Nahversorgung gehören, zum Schutz des Nahversorgungs-Standorts ausgeschlossen:
- Wohnmöbel (WZ 52.44.1) und Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (WZ 52.44.6)
- Beleuchtungsartikel (WZ 52.44.2)
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ 52.45.1, WZ 52.45.2)
- Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 52.46)
- Tapeten und Bodenbeläge (WZ 52.48.1)
- Pflanzen und Saatgut (WZ 52.49.1)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ 52.49.2)
- Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 52.49.4)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software (WZ 52.49.5)
- Telekommunikations-Endgeräte Mobiltelefone (WZ 52.49.6)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (WZ 52.49.7)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Sondergebiete
In den **Baugebieten SO1 und SO2** ist die Gebäudegrundfläche GR, die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und die Dachform/-neigung durch die Nutzungsschablone festgesetzt.

Im **Baugebiet SO1** ist die Gebäudegrundfläche GR auf max. 3.150m² begrenzt.
Die zulässige Grundfläche darf gemäß §19 Abs.4 Satz3 BauNVO für Stellplätze und deren Zufahrten um max. 3.300m² überschritten werden.

Im **Baugebiet SO2** ist die Gebäudegrundfläche GR auf max. 780m² begrenzt.
Die zulässige Grundfläche darf gemäß §19 Abs.4 Satz2 BauNVO für Stellplätze und deren Zufahrten um max. 50% überschritten werden, höchstens bis GRZ 0,8

2.2 Gewerbegebiet
Im Gewerbegebiet sind die städtebaulichen Dichtewerte Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ, die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und die Dachform/-neigung durch die Nutzungsschablone festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf gemäß §19 Abs.4 Satz2 BauNVO für Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden, jedoch höchstens bis zu GRZ 0,8.

2.3. Sondergebiete und Gewerbegebiet
In den **Sondergebieten SO1 und SO2** und im **Gewerbegebiet GE** wird die Außenwandhöhe TH gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen dem Niveau der Gehwegoberkante der Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise

Im **Baugebiet SO1** ist die abweichende Bauweise festgesetzt: das Bebauen der Nachbargrenze zum Baugebiet SO2 und der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist zulässig, ebenso eine Gebäude-Länge von mehr als 50m.

In den Baugebieten **SO2** und **GE** ist die abweichende Bauweise festgesetzt: einseitige Grenzbebauung und Gebäudelängen über 50m sind zulässig.

4. Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und den Erhalt von Sträuchern und Bäumen

4.1 Anpflanzen von Bäumen
Die festgesetzten Baumanpflanzungen sind gemäß Planeintrag und mit heimischen und standortgerechten Bäumen der Vorschlagsliste B (Arten für die Anpflanzung von Bäumen) vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen. Es ist auf einheitliche Baumarten-Wahl zu achten.
Alle anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen:
Mindeststammumfang (StU) 14-16cm, min. 3mal verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine freiwachsende und geschlossene Gehölzpflanzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
Min. je 1,50m² 1 Strauch (Pflanzqualitäten für Sträucher: min. 2mal verpflanzt, Mindesthöhe 80cm).
Es sind heimische und standortgerechte Gehölze der Vorschlagsliste A (Arten für die Anpflanzung von Gehölzen) zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Pflanzungen werden angerechnet.

4.3 Fassadenbegrünung
Min. 30% der Fassadenfläche aller Gebäude und Nebenanlagen sind dauerhaft mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Vorschlagsliste C zu begrünen.

4.4 Stellplatzbegrünung
Abweichend von der Stellplatzsatzung sind für die Begrünung der Stellplätze standortgerechte Bäume gemäß Vorschlagsliste B (Arten für die Anpflanzung von Bäumen) mit folgenden Qualitäten zu verwenden:
Mindeststammumfang/StU) 16-18cm, min. 3mal verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb.
Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Der durchwurzelbare Raum muss min. 12m³ umfassen. Unbefestigte Baumscheiben sind zu begrünen.
Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Langen in der jeweils aktuellen Fassung.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung
Flachdächer, geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20° und flache Tonnendächer sind zu min. 90% extensiv zu begrünen mit einer Sedum-Moos-Krautbegrünung und dauerhaft zu erhalten. Der Substratschicht-Aufbau muss eine Mindeststärke von 8cm aufweisen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach HBO i.V.M. BauGB

Eingrünung von Abfallsammelplätzen
Die Standorte für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter außerhalb der Gebäude sind mit Hecken und Sträuchern so einzugrünen, dass sie aus dem öffentlichen Verkehrsraum nicht wahrgenommen werden können. Die Eingrünung muss die Höhe der Behälter überragen.

Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als Laubhecke mit sockelfreiem innenliegendem Maschendraht in einer Höhe von max. 1,60m zulässig. Zwischen Zaun und Erdboden ist ein 10cm hoher Streifen als Durchschlupf für Kleinsäuger freizuhalten.

Anlagen für Werbung und Beleuchtung
Freistehende Werbeanlagen sind wie folgt zulässig: je Stätte der Leistung (Betriebseinheit) 1 großflächige und 1 kleinflächige Werbeanlage mit insgesamt max. 15m² Fläche. Diese dürfen die tatsächlich vorhandene Gebäudehöhe nicht überragen.
Kleinflächige Werbeflächen bis zu 3m² sind direkt am Gebäude der Leistungserbringung (Betriebsgebäude) in unbegrenzter Anzahl möglich.
Beleuchtungsanlagen für Grundstücke dürfen die tatsächliche vorhandene Gebäudehöhe nicht überragen.

Begrünung der sonstigen Grundstücksfreiflächen
Alle nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen.

C. Hinweise

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Offenbach unverzüglich anzuzeigen.

Der Bebauungsplan befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen (Verordnung vom 05.11.1979; StAnz. 48/79 S.2273). Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

D. Vorschlagsliste Pflanzen

Vorschlagsliste A - heimische und standortgerechte Gehölze

Kornelkirsche	- Cornus mas
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Hunds-Rose	- Rosa canina

Vorschlagsliste B - Arten für das Anpflanzen von Bäumen

Feld-Ahorn	- Acer campestre (i.S.)
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides (i.S.)
Hainbuche	- Carpinus betulus (i.S.)
Esche	- Fraxinus excelsior (i.S.)
Stiel-Eiche	- Quercus robur (i.S.)
Winterlinde	- Tilia cordata (i.S.)
Eberesche	- Sorbus aucuparia (i.S.)
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia (i.S.)

Vorschlagsliste C - Arten für Wand- und Fassadenbegrünung

Pfeifenwinde	- Aristolochia macrophylla
Wald-Rebe	- Cematis vitalba
Efeu	- Hedera helix
Kletter-Hortensie	- Hydrangea petiolaris
Lonicera	- Lonicera spec.
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Selbstklimmender Wein	- Parthenocissus tricuspidata

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)

Hessische Bauordnung vom 18.Juni 2002 (GVBl.I S. 274), zuletzt geändert durch 2. Änderung vom 28. September 2005 (GVBl. I S. 662)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch 1. Gesetz zur Änd. des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)

Hessisches Naturschutzgesetz vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619)

Hessisches Wassergesetz vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)

Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem allgemeinen Liegenschaftskatatser übereinstimmen.

Darmstadt, den 03.11.2011

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Außenstelle Darmstadt

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB am **05.05.2010**,
veröffentlicht in **Langener Zeitung** am **18.05.2010**.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom **25.05.2010** bis **25.06.2010**,
veröffentlicht in **Langener Zeitung** am **18.05.2010**.

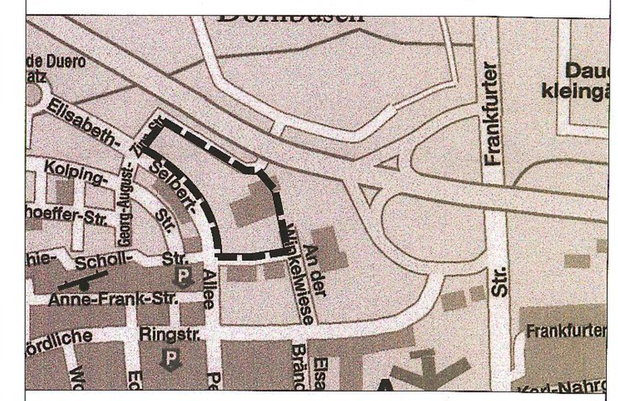
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am **01.09.2010**.

Langen, den **03.11.2011**

Bürgermeister
Frieder Gebhardt

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **04.11.2011** in **Langener Zeitung**.

Bearbeitung: Dipl. Ing. Erika Schlier
Architektin + Stadtplanerin AKH
Dieburger Straße 87, 64287 Darmstadt
06151 - 359294, erika.schlier@gmx.de



Langen RheinMain
IDEEN TREFFEN MENSCHEN

Bebauungsplan Nr. 18
"Langener Norden"
3. Änderung im Teilbereich

Maßstab 1:1000

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

Bearbeitet:	siehe oben	Gezeichnet:	Ebersbach, Stadt Langen
Geprüft:	Wystrach, Stadt Langen	Stand:	12.07.2011