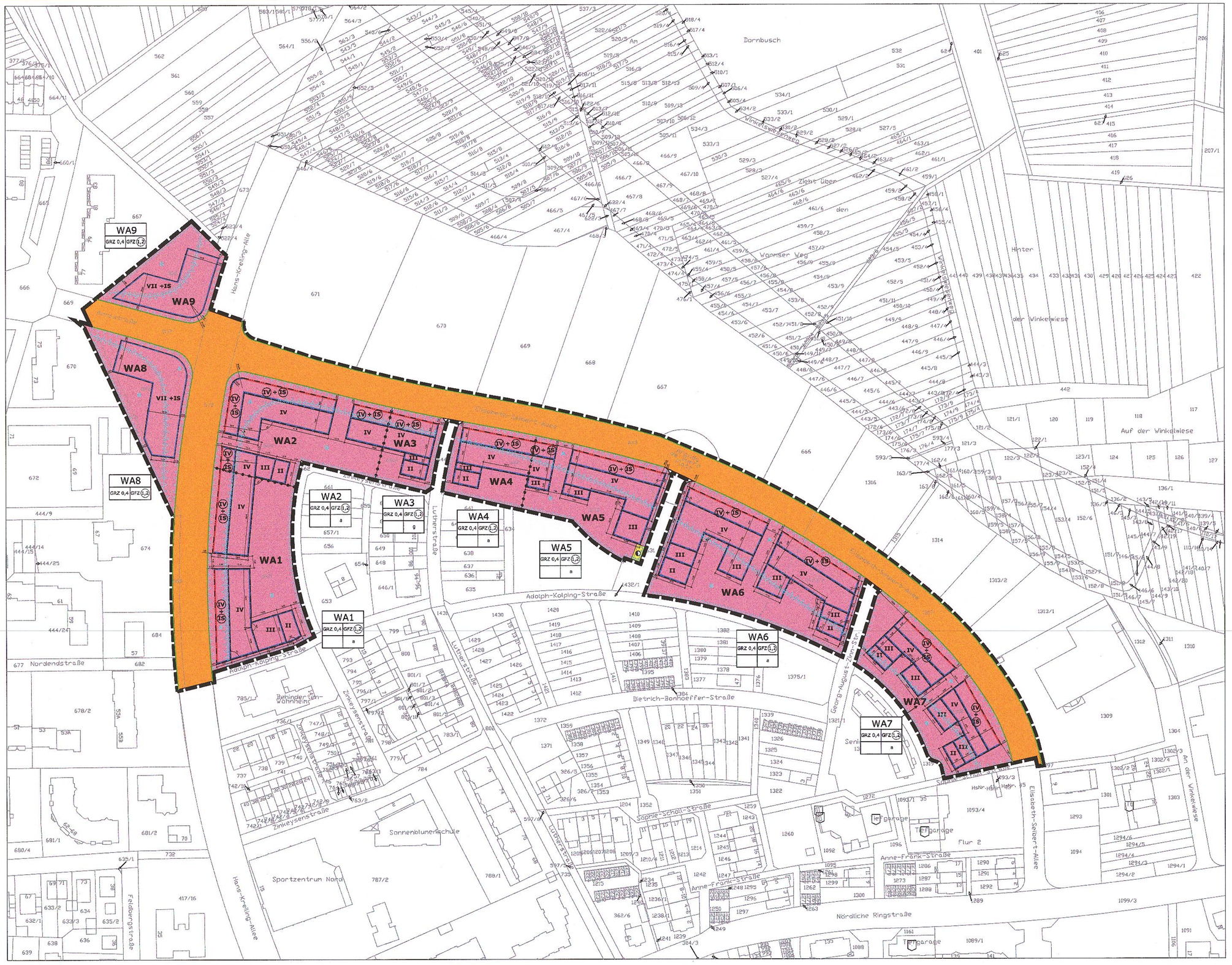


II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 u. 4 HBO)

7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind als Dachform nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.

7.2 Stellplätze für Müll-/Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 1,20 m optisch abzuschirmen.

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

1. Wasserschutzgebiete

Die Allgemeinen Wohngebiete befinden sich in der Zone III bzw. III B des Wasserschutzgebietes 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.

2. Verwertung von Niederschlagswasser (§ 55 Abs. 2 WHG und § 37 Abs. 4 HWG)

Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Andernfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

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.

4. Artenschutzrechtliche Belange (§ 44 BNatSchG)

Zur Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Untersuchungen und Erhebungen vor Baufeldräumung und Beginn der Baumaßnahme durchzuführen:
- bezüglich der Fledermäuse ist die Untersuchung der Höhlen in den Bäumen sowie eine Kontrolle der nächtlichen Nutzung des Änderungsbereichs durch Fledermäuse notwendig;
- hinsichtlich der durch die Vogelschutzrichtlinie der EU geschützten europäischen Vogelarten ist eine Erhebung des Artenspektrums und eine Kartierung derjenigen Arten notwendig, die sich in Hessen nicht in einem günstigen Erhaltungszustand befinden;
- aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse in den nördlich angrenzenden Brachflächen ist ein Vorkommen der Art im Geltungsbereich zu untersuchen.

Bezüglich der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist grundsätzl Ich zu beachten, dass erforderliche Rodungen von Gehölzen zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden / brütenden Individuen und ihres Nachwuchses in jedem Fall außerhalb der Brutperiode durchzuführen sind, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar. Bodeneingreifende Maßnahmen sind aufgrund des möglichen Vorkommens von Reptilien, die sich im Winter unterirdisch eingraben, zu vermeiden und auf den Zeitraum zu verlagern, wenn die Tiere wieder mobil sind und bei artenschutzrechtlicher Relevanz im Vorfeld von Baumaßnahmen abgefangen und umgesiedelt werden können.

5. Sicherung der Radaranlage Frankfurt Süd

Durch den Bebauungsplan sind Anlegenschutzbereiche der DFS Flugsicherung GmbH bezüglich §18a luft VG berührt (Radaranlagen Frankfurt Süd und Frankfurt West). Aufgrund der Entfernung des Vorhabens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bauvorhaben im Plangebiet sind der Luftfahrtbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt nach § 18a luftverkehrsgesetzes zur Genehmigung vorzulegen.

6. Hydrologische Bodenbeschaffenheit

Bei Unterbauungen des Geländes, z.B. durch Tiefgaragen, sind die hydrologischen Bodenverhältnisse bzgl. des Grundwasserflurabstandes und des möglichen Schichtenwassers zu beachten. Es können Grundwasserflurabstände von 4 m unter Geländeoberkante oder ggf. darunter auftreten.

7. Bodenverunreinigungen

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

Übereinstimmungsvermerk

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

Darmstadt, den 12.03.2013

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Außenstelle Darmstadt

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB am 05.09.2012,
veröffentlicht in Langener Zeitung am 19.09.2012.

Beteiligung der Öffentlichkeit: ggf. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.10.2012 bis 02.11.2012,
veröffentlicht in Langener Zeitung am 21.09.2012.

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 14.03.2013.

Langen, den 25.03.2013

Bürgermeister
Frieder Gebhardt

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 28.03.2013 in Langener Zeitung

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
  vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
  in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 246)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG)**
  in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
  i. d. F. vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 67 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I S. 3044, 3051)
- **Hessische Bauordnung (HBO)**
  vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)**
  vom 14.12.2010 (GVBl. Nr. 23 vom 23.12.2010 S. 548)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**
  In der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291) In der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I S.) GVBl. I 2010,)

Pflanzliste

Pflanzliste A

Bäume über 10 m Wuchshöhe, Großbäume (Bäume 1. Ordnung)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie
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

Pflanzliste B

Bäume zwischen 12/15-20 m Wuchshöhe, mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides "Columnare"	Spitzahorn Säulenform
Aesculus carnea rotblühende	Kastanie
Alnus spaetnii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulenhainbuche
Fagus sylvatica "Dawyck" bzw. „Fastigiata"	Säulenbuche
Quercus robur „Fastigiata"	Säuleneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	schwedische Mehlbeere
Ulmus spec.	Resista-Ulme

Pflanzliste C

Bäume unter 10 m Wuchshöhe, Bäume 3. Ordnung

Amelanchier arborea „Robin Hill"	baumartige Felsenbirne
Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet"	Rotdorn
Crataegus monogyna	eingriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna „Stricta"	Säulenweißdorn
Malus spec.	Zierapfel
Pyrus calleryana i.S.	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste D

Sträucher und freiwachsende Hecken

Crataegus monogyna	eingriffl. Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europeaus	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

Zeichnerische Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

WA1	
GRZ 0,4 GFZ 0,8	
a	

GRZ — max. Grundflächenzahl
GFZ — max. Geschossflächenzahl
III — max. Anzahl der Vollgeschosse
VI + 1S — max. Anzahl der Vollgeschoss und Staffelgeschosse
(IV) — zwingende Anzahl der Vollgeschosse
(IV)+ (1S) — zwingende Anzahl der Vollgeschosse und Staffelgeschosse

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise
g — geschlossene Bauweise
Baugrenze
Baulinie

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauG)

Zweckbestimmung: Transformatorenstation

6. Sonstige Planzeichen

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

7. Bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Läm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 u. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende gem. § 4 Abs. 2 BauGB zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden außer den in der textlichen Festsetzung 1.3 genannten Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.5 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen, mit den folgenden, innenstadtrelevanten 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
- Parfümerlewaren
- Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe
- Kaffee und Tee, Weine und Spirituosen
- Tabakwaren, Raucherartikel
- Zooartikel, Tiernahrung
- Kinder- und Babyartikel

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 35 m nicht unterschreiten. Zur nördlichen Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn dass eine vorhandene Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Abweichung erfordert.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 65 m nicht überschreiten.

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten, aber 35 m nicht unterschreiten. Zur nördlichen Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten. Zur südlichen Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie zur östlichen Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
Auf den Überbaubaren Grundstücksflächen zur südlichen Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet WA 1, auf denen maximal zwei bzw. drei Vollgeschosse zulässig sind, kann das Gebäude mit Abstand zur südlichen Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gebaut werden.

2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 35 m nicht unterschreiten. Zur östlichen Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten. Zur westlichen Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
Auf der Überbaubaren Grundstücksfläche zur westlichen Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet WA 4, auf der maximal drei Vollgeschosse zulässig sind, kann das Gebäude mit Abstand zur westlichen Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet WA 4 gebaut werden.

2.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten, aber 35 m nicht unterschreiten.

2.8 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 35 m nicht unterschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO bzw. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den straßenseitigen Baulinien kann ausnahmsweise für Treppenhausbauten bis zu einem Maß von 0,80 m zugelassen werden, sofern die Breite des zurückgetretenen Gebäudeteiles jeweils 5,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Auf den mit A gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.

5.2 Auf den mit B gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschallschämmmaße (R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich III erforderlich sind.

5.3 Von den textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) reduziert werden.

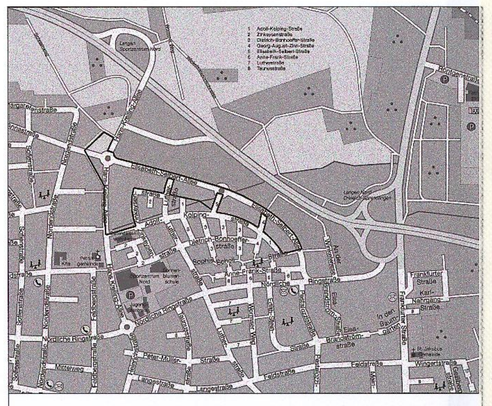
5.4 Bei Wohnungen auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen sind die dem Schlafen dienende Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

5.5 Von der textlichen Festsetzung 6.4 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von nachts weniger als 50 dB(A) beaufschlagt sind.

6. Flächen für Anpflanzungen 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 b BauGB)

6.1 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauernah gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind 20 % der Grünflächen gemäß den Pflanzenlisten mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6.2 Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gemäß Pflanzliste B oder C zu pflanzen und dauernah zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm für Bäume 2. Ordnung bzw. 12-14 cm für Bäume 3. Ordnung ausweisen. Vorhandene Bäume sowie aufgrund von anderen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.



Langen o RheinMain
IDEEN TREFFEN MENSCHEN

Bebauungsplan Nr. 18
"Langener Norden"
4. Teiländerung
Teilbereich "Südlich Elisabeth-Selbert-Allee"

Maßstab 1:1000

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

Bearbeitet:	Gruben	Gezeichnet:	Ebersbach / Planergruppe ASL
Geprüft:	Braun	Stand:	20.12.2012

B. Pl.-Nr. 18
4. Teiländerung