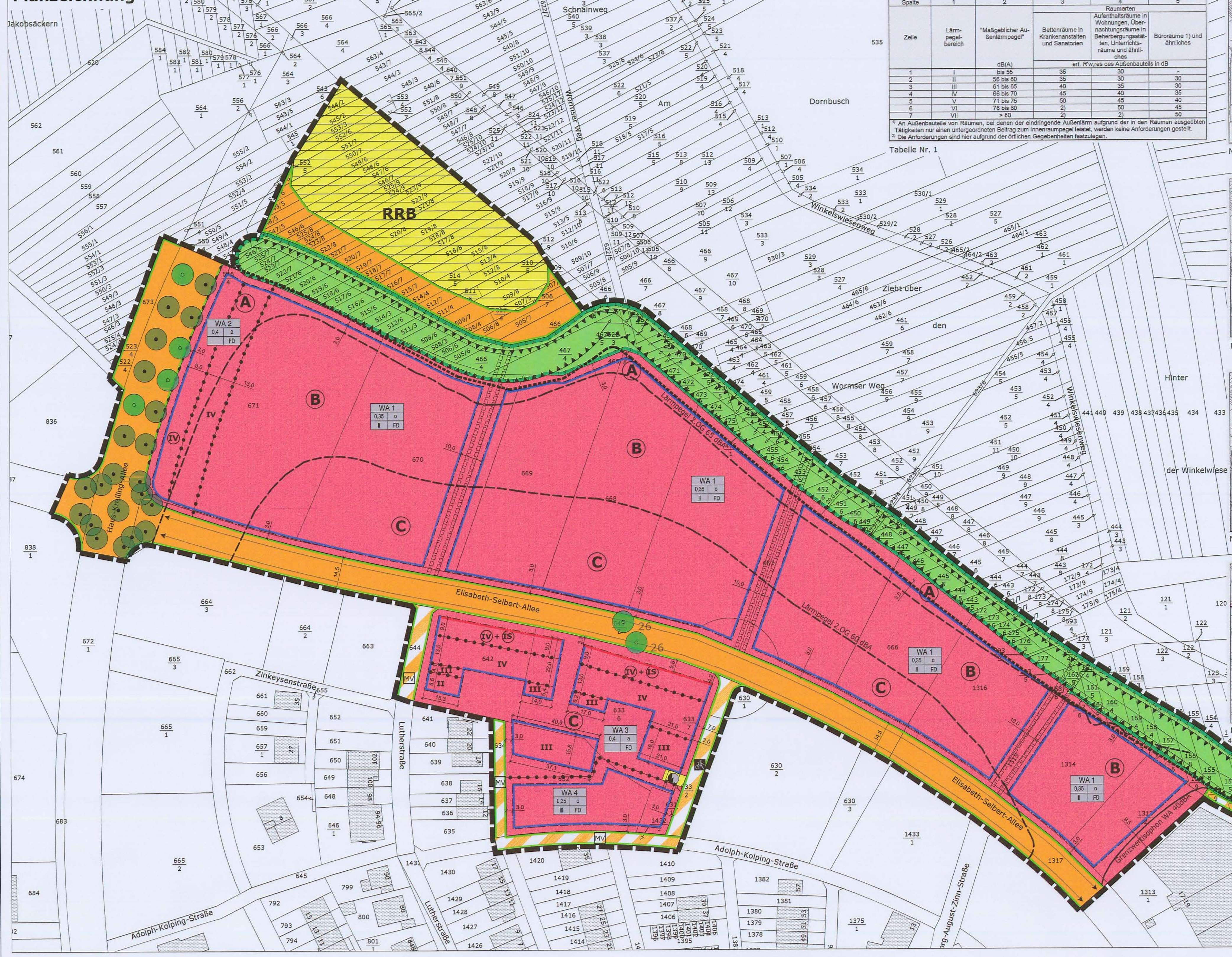
Planzeichnung

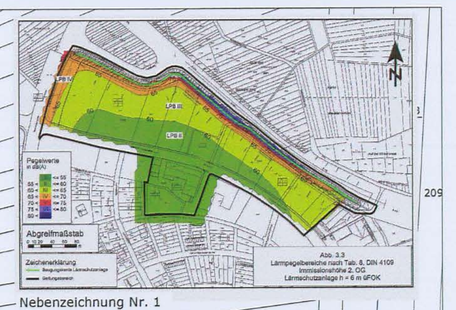


Tab. 8 der DIN 4109/4/: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenteilen (gültig für ein Verhältnis: $S_{(w+F)} / S_G = 0,8$)

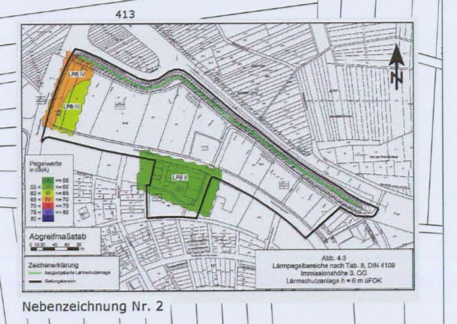
Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
			erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

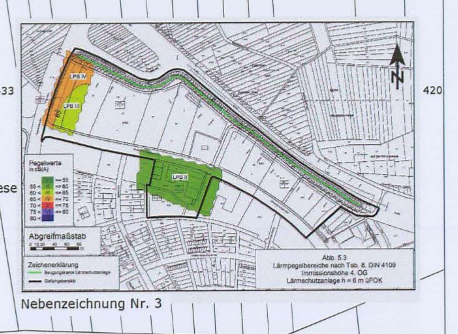
Tabelle Nr. 1



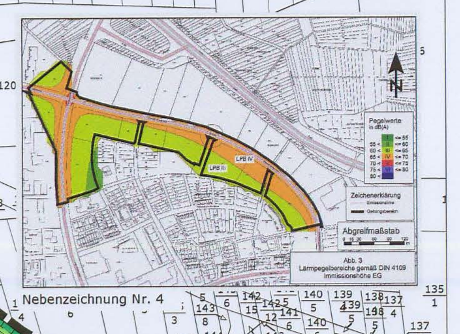
Nebenzeichnung Nr. 1



Nebenzeichnung Nr. 2



Nebenzeichnung Nr. 3



Nebenzeichnung Nr. 4

Zeichenerklärung

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

WA — Baugebiet 1 - 4
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 — max. Grundflächenzahl
III — max. Anzahl der Vollgeschosse
(IV) — Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

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

a — abweichende Bauweise
o — offene Bauweise
Baugrenze
Baulinie
überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Fußweg
MV — Mischverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität
Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Regenrückhaltebecken

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

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

Fläche für Maßnahmen

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers und der Allgemeinheit

Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

hier: Lärmschutzanlage mit Lärmschutzwand
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
(A) Lärmpegelbereich IV
(B) Lärmpegelbereich III
(C) Lärmpegelbereich II

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

anzupflanzender Baum
zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
FD — nur Flachdach zulässig

Hinweise

Grenze 20m-anbaufreie-Zone von B 486
Grenzwertisophone allgemeines Wohngebiet (WA)

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 i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Zulässig sind:

In den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Baugebiet WA 2
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks zulässig.

1.1.2 Zulässigkeit erst bei Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie im allgemeinen Baugebiet WA 2 Beherbergungsbetriebe erst dann zulässig, wenn auf der festgesetzten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Lärmschutz mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzanlage" die gemäß textlicher Festsetzung Punkt A 12 festgesetzte Lärmschutzanlage vollständig hergestellt ist.

Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Lärmschutzanlage können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Baugebieten WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zugelassen werden.

Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Lärmschutzanlage gelten für das Baugebiet WA 3 die in der Nebenzeichnung Nr. 5 dargestellten Lärmpegelbereiche sowie die im Punkt A 12.3 aufgeführten Festsetzungen zu schalldämmenden Lüftungseinrichtungen, die aus dem Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung übernommen wurden.

1.2 Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

1.3 Nicht zulässig sind:

In den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im Baugebiet WA 2
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche bzw. zulässigen Grundflächenzahl beziehen sich ausschließlich auf die Baugrundstücke. Öffentliche bzw. öffentlich zu widmende Straßen-, Wege- und Platzflächen bleiben davon unberührt.

In den Baugebieten WA 1 und WA 4

Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,35.

Bei den Mittelhäusern der Reihenhauszeilen/Hausgruppen ist davon abweichend eine Grundfläche von maximal 80 qm pro Grundstück, inklusive Terrasse, zulässig. Dabei ist sicherzustellen, dass die Reihenmittelhäuser die Grundfläche der Reihenendhäuser nicht überschreiten.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3

Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4.

Bei den Mittelhäusern der Reihenhauszeilen/Hausgruppen ist davon abweichend eine Grundfläche von maximal 80 qm pro Grundstück, inklusive Terrasse, zulässig. Dabei ist sicherzustellen, dass die Reihenmittelhäuser die Grundfläche der Reihenendhäuser nicht überschreiten.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (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 wie folgt zulässig:

In den Baugebieten WA 1 und WA 4

Bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65.

Bei den Mittelhäusern der Reihenhauszeilen/Hausgruppen beträgt davon abweichend die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche maximal 40 qm.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3

Bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Bei den Mittelhäusern der Reihenhauszeilen/Hausgruppen beträgt davon abweichend die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche maximal 40 qm.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

2.3.1 Zulässige Vollgeschosse

Ein Staffelgeschoss ist allgemein zulässig.

Im Baugebiet WA 1

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

Im Baugebiet WA 2

Zulässig sind direkt an der Hans-Kreiling-Allee zwingend 4 Vollgeschosse, im östlichen Bereich des WA 2 maximal 4 Vollgeschosse.

Im Baugebiet WA 3

Zulässig sind direkt an der Elisabeth-Selbert Allee zwingend 4 Vollgeschosse und zwingend 1 Staffelgeschoss.

Abgestuft nach Süden sind gemäß zeichnerischer Festsetzung maximal 4, 3 bzw. 2 Vollgeschosse zulässig.

Im Baugebiet WA 4

Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse.

2.3.2 Zulässige Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Attika bzw. dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss und der Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes; bei Reihenhäusern/Hausgruppen in der Mitte der Reihenhauszeile/Hausgruppe, bei Doppelhäusern in der Mitte des Doppelhauses.

Bei Reihenhauszeilen/Hausgruppen kann bei topografisch bewegtem Gelände ausnahmsweise ein Höhenversprung zugelassen werden. Dabei müssen immer mindestens 2 Reihenhaus-Hausgruppenelemente eine einheitliche Höhe aufweisen.

Staffelgeschosse sind allseits mindestens 0,25 m zurückzusetzen, sofern an dieser Stelle nicht angebaut wird (Doppelhaus/Reihenhaus/Hausgruppe).

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen sind zulässig, wenn der 1-geschossige Teil des Gebäudes einen Flächenanteil unter 40 % der Gebäudegrundfläche aufweist.

In den Baugebieten WA 1 und WA 4

bei Einzelhäusern:

Zulässig ist eine maximale Traufhöhe bei 2-Geschossigkeit von 7,5 m, bei 3-Geschossigkeit von 9,8 m.

Für das Staffelgeschoss kann die zulässige Traufhöhe um maximal 3,0 m überschritten werden.

bei Doppelhäusern/Reihenhäusern/Hausgruppen:

Die Traufe des Staffelgeschosses ist zwingend 2,8 m oberhalb der Traufe bzw. der Attika des obersten Vollgeschosses auszubilden. Ausnahmen bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m und einer minimalen Höhe von 2,2 m sind zulässig, wenn beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Reihenhauszeile/Hausgruppe einheitlich errichtet werden.

Bei 2-geschossiger Bauweise:
- Die Traufhöhe von 7,0 m ist zwingend einzuhalten. Ausnahmen bis zu einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m und einer minimalen Traufhöhe von 6,0 m sind zulässig, wenn beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Reihenhauszeile/Hausgruppe einheitlich errichtet werden.

Bei 3-geschossiger Bauweise:
- Die Traufhöhe von 9,8 m ist zwingend einzuhalten. Ausnahmen bis zu einer maximalen Traufhöhe von 10,3 m und einer minimalen Traufhöhe von 9,0 m sind zulässig, wenn beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Reihenhauszeile/Hausgruppe einheitlich errichtet werden.

Bei Doppelhäusern/Reihenhäusern/Hausgruppen ist ausnahmsweise eine 1-Geschossigkeit zulässig, wenn der 1-geschossige Teil des Gebäudes einen Flächenanteil unter 40 % der Gebäudegrundfläche aufweist.

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

In den Baugebieten WA 1 und WA 4

Zulässig ist die offene Bauweise.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3

Zulässig ist die abweichende Bauweise: die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

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

Im Baugebiet WA 1

Öffentliche Verkehrs- und Platzflächen sind auf der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.1 Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze

In den Baugebieten WA 1 und WA 2

Bei Anordnung der Hauptgartenflächen innerhalb des straßenabgewandten Grundstücksbereichs (bezogen auf die erschließende Verkehrsfläche) müssen bauliche Anlagen zur hinteren, straßenabgewandten Grundstücksgrenze mindestens einen Abstand von 6,0 m einhalten. Gartenhütten sind davon ausgenommen, wenn sie an der hinteren Grundstücksgrenze angeordnet werden.

4.2 Zurücktreten von Baulinien

Im Baugebiet WA 3

Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den straßenseitigen Baulinien ist ausnahmsweise für Treppenhausbauten bis zu einem Maß von 0,8 m zulässig, sofern die Breite des zurücktretenden Gebäudeteils jeweils 5,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

Entlang der Elisabeth-Selbert-Allee ist das Staffelgeschoss 0,5 m von dem darunter liegenden Vollgeschoss zurückzusetzen. Von der Baulinie ist in diesem Fall um 0,5 m zurückzuweichen.

5 Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die folgenden Grundstücksgrößen der Baugrundstücke dürfen nicht unterschritten werden:

In den Baugebieten WA 1 und WA 4

Bei Einzelhäusern: 400 qm

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4

Bei Doppelhaushälften: 300 qm

Bei Reihenhaus-/Hausgruppeneinheiten: 180 qm

6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bei Garagen muss der Abstand zur vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 5,0 m betragen.

Offene Carports dürfen direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Andere bauliche Anlagen wie Abstellräume für Müllbehälter, Fahrräder usw. dürfen erst ab einem Abstand von 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Gartenhütten sind nur bis zu einer Grundfläche von 4 qm zulässig.

Pro Baugrundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig. Ausnahmen können nur im Geschosswohnungsbau zugelassen werden.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den einzelnen Gebäuden ist die folgende Anzahl der Wohneinheiten zulässig:

In den Baugebieten WA 1 und WA 4

Je Einzelhaus: maximal 2 Wohneinheiten
Je Doppelhaushälfte: maximal 2 Wohneinheiten
Je Reihenhaus-/Hausgruppeneinheit: maximal 1 Wohneinheit

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind von dieser Regelung ausgenommen.

8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Die erforderlichen nördlichen verkehrlichen Anbindungen an die Elisabeth-Selbert-Allee (Anliegerstraßen) sind in Gegenlage zu den südlich einmündenden Straßen/Wegen vorzusehen.

8.2 Die Anliegerstraßen nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee müssen eine Mindestbreite von 6,0 m aufweisen.

8.3 Innerhalb des Baugebiets WA 1 ist ein Quartiersplatz mit einer Größe von mindestens 1.500 qm innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Quartiersplatz ist in zentraler Lage, nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee, ganz oder teilweise in Gegenlage des von Süden auf die Elisabeth-Selbert-Allee mündenden Geh- und Radwegs auszubilden.

8.4 Im Baugebiet nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee ist ein Geh- und Radweg als durchgängige West-Ost-Verbindung von der Hans-Kreiling-Allee bis zu dem in der Planzeichnung im Nordosten des Plangebiets festgesetzten Geh- und Radweg vorzusehen. Der Geh- und Radweg inklusive Grünstreifen ist in einer Breite von mindestens 6,0 m auszuführen.

8.5 Entlang der Hans-Kreiling-Allee sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

9 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

10.1 Oberflächenbefestigung

Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. versickerungs- fähiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann. Die Festsetzung gilt nicht für Zufahrten von Tiefgaragen.

Sollten wasser- oder bodenrechtliche Belange einer Versickerung entgegenstehen, kann das Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden.

10.2 Lärmschutzanlage/Ausgleichsfläche Nordumgehung (für Planfeststellung B 486)

Die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist als begrünter Erdwall herzustellen. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig.

Auf mindestens 80 % der Fläche ist eine geschlossene, standortgerechte straßenbegleitende Feldhecke herzustellen. Je 2 qm ist ein heimischer Strauch der Auswahlliste B (Pflanzqualitäten für Sträucher: mindestens 2 mal verpflanzt, Mindesthöhe 100-150 cm) zu pflanzen.

Zwischen den Gehölzen und dem Fahrbahnrand der B 486 ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Bei einer Hangneigung steiler als 1:1,5 sind geeignete ingenieurbiologische Sicherungsmaßnahmen der Pflanzen bzw. des Erdwalls zu treffen.

Kleinräumige Unterbrechungen der Gehölzanpflanzungen im südlichen Böschungsbereich sind zur Gestaltung/Aufnahme von Eidechsenersatzhabitaten zulässig.

11 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der jeweiligen Leitungsträger sowie der Allgemeinheit festgesetzt.

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

12.1 Lärmschutzanlage

Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Lärmschutz mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzanlage" ist über die gesamte Länge entlang der Nordumgehung (B 486) eine Lärmschutzanlage (Wall-Wand-Kombination) mit einer Gesamthöhe von mindestens 6,0 m über Fahrbahnrand der B 486 zu errichten. Die Lärmschutzanlage ist geschlossen und fugendicht mit einem Schalldämm-Maß Rw > 25 dB auszuführen. Anforderungen an die Schallabsorption bestehen nicht. Die beiden Enden der Lärmschutzanlage können bei Bedarf aus gestalterischen Gründen über eine Länge von jeweils 10,0 m ohne besonderen Nachweis abgetreppt werden.

12.2 Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (siehe Tabelle Nr. 1) den im Plan gekennzeichneten Bereichen A, B und C zugeordnet sind (siehe dazu auch Nebenzeichnung Nr. 1 für Immissionshöhe 2. Obergeschoss).

Auf den mit „A" gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (Rw,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.

Auf den mit „B" gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (Rw,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich III erforderlich sind.

Auf den mit „C" gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (Rw,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich II erforderlich sind.

Für das 3. und 4. Obergeschoss der Baugebiete WA 2 und WA 3 müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (Rw,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für die Lärmpegelbereiche II, III und IV (siehe dazu Nebenzeichnungen Nr. 2 und 3) erforderlich sind.

Von den textlichen Festsetzungen 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 November 1989) reduziert werden.

Für das Baugebiet WA 3 wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt:

Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Lärmschutzanlage gelten die in der Nebenzeichnung Nr. 4 dargestellten Lärmpegelbereiche, die aus dem Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung übernommen wurden.

12.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei Wohnungen auf den mit „A" und „B" gekennzeichneten Flächen sind in allen Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB 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.

Für das Baugebiet WA 3 wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt:

Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Lärmschutzanlage gilt folgende Festsetzung, die aus dem Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung übernommen wurde:

Bei Wohnungen, die im Bereich der Lärmpegelbereiche III und IV liegen (siehe Nebenzeichnung Nr. 4), sind die dem Schlafen dienenden 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.

Von diesen Festsetzungen 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.

13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

13.1 Anpflanzen von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten, straßenbegleitenden Baumanpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen der Auswahlliste A (Bäume I. Ordnung) vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Es ist auf eine einheitliche Baumartenwahl zu achten.

Alle anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen:
- Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm und
- mindestens 3 mal verpflanzt.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzgruben müssen mindestens 6 qm groß sein und einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 cbm umfassen. Der Abstand zwischen den Bäumen entlang der Elisabeth-Selbert-Allee darf maximal 15,0 m betragen. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die von den jeweiligen Leitungsträgern vorgegebenen Mindestabstände zu den Leitungen sind bei Neupflanzungen zu berücksichtigen.

13.2 Begrünung des Quartiersplatzes

Mindestens 20 % der Platzfläche sind als gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen. Als gärtnerisch gestaltete Flächen gelten Rasenflächen, Beete, Ziergehölze und niedrige Pflanzungen.

Mindestens je 300 qm Platzfläche ist ein Baum der Auswahlliste A (Pflanzqualitäten: mindestens 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Die Pflanzgruben müssen mindestens 6 qm groß sein und einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 cbm umfassen.

Die Befestigung ist als heller Bodenbelag in teilversiegelter und versickerungsfähiger Bauweise bzw. als versiegelte Flächen mit seitlicher Entwässerung in die Grünfläche herzustellen.

13.3 Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen (in WA 1, WA 4 - mindestens 35 %, in WA 2, WA 3 - mindestens 20%) sind als gärtnerisch gestaltete Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Grünfläche sind gemäß der Auswahlliste A und B mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist mindestens je angefangene 500 qm Wohnbaufläche ein standortgerechter Laubbaum II. oder III. Ordnung gemäß Auswahlliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens je 2 qm Gehölzfläche ist 1 Strauch zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang (StU) von 14 - 16 cm (Bäume II. Ordnung) aufweisen und mindestens 3 mal verpflanzt sein. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens 2 mal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80/100 cm aufweisen.

13.4 Öffentliche, wegebegleitende Grünfläche

Entlang des im WA 1 in Ost-West-Richtung, südlich des Lärmschutzwalls verlaufenden, textlich festgesetzten Fuß- und Radwegs ist ein mindestens 3,0 m breiter wegebegleitender Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 20 % der Grünfläche gemäß der Auswahlliste B mit Gehölzen zu bepflanzen. In die Strauchpflanzung sind außerdem, entlang des Wegs, mindestens 25 Bäume II. Ordnung der Auswahlliste A zu integrieren. Die restliche Fläche ist als extensiv gepflegte, wiesenartige Vegetation herzustellen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang (StU) von 14 - 16 cm aufweisen und mindestens 3 mal verpflanzt sein. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens 2 mal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80/100 cm aufweisen.

13.5 Extensive Dachbegrünung

Mindestens 75 % der Dachflächen sind als Gründach auszubilden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Zulässig sind auch Aussparungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte usw.

13.6 Begrünung der Tiefgaragendächer

Nicht überbaute Tiefgaragen und unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 0,8 m für eine intensive Begrünung gemäß Auswahlliste C zu überdecken. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

13.7 Stellplatzbegrünung

Abweichend zur Stellplatzsatzung der Stadt Langen sind für die Begrünung der Stellplätze standortgerechte Bäume gemäß Auswahlliste B mit folgenden Qualitäten zu verwenden:
- Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm und
- mindestens 3 mal verpflanzt.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzgrube muss mindestens 6 qm groß sein und einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 cbm umfassen.

14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen bzw. Abgrabungen, die für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Platzflächen erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

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 Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dach

1.1.1 Dachart

Für Hauptbaukörper, Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig.

1.1.2 Dacheindeckung

Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern/Hausgruppen sind einheitliche Attikausbildungen (in Material, Form und Farbe) auszuführen.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.

1.1.3 Drempel

Drempel sind bei geneigten Dächern nur über Vollgeschossen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante der obersten Geschossdecke (Rohbau) und der Unterkante Dachkonstruktion.

1.1.4 Dachaufbauten

Bei geneigten Dächern sind keine Dachaufbauten zulässig.

1.2 Fassade

Bei mindestens je 2 aneinandergebauten Gebäudeeinheiten (2 Doppelhaushälften, oder Reihenhaus-/Hausgruppeneinheiten) sind einheitliche Fassadenmaterialien und -farben zu verwenden.

1.3 Einfriedungen

Sichtschutzwände an der Grundstücksgrenze zwischen Doppelhaushälften bzw. Reihenhaus-/Hausgruppeneinheiten sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig. Sie sind direkt an das Gebäude anzuschließen. Anstelle von Sichtschutzwänden können auch Hecken in gleicher Höhe angepflanzt werden. Bezugsfläche für die Ermittlung der Höhe ist die jeweils höchste Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

In Einfriedungen, die sich auf der nördlichen Seite des WA 1 und WA 2 befinden und somit dem Lärmschutzwall zugewandt sind, sind keine Toranlagen zulässig. Entlang von zur Lärmschutzanlage gerichteten Grundstücksgrenzen sind lebende Einfriedungen nur mit heimischen Laubgehölzen zulässig.

Im Plangebiet sind Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dabei sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken oder einer Kombination beider zulässig.

Die privaten Baugrundstücke können im Norden unmittelbar an die private Grünfläche bzw. die Maßnahmenfläche heranragen. Um einen Zugang auf die private Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche über die Privatgrundstücke und demnach die Nutzung dieser Fläche zu verhindern, ist die Unterbrechung der Einfriedung durch Tore auf der entsprechenden Grundstücksseite nicht zulässig.

1.4 Müllstandorte

Müll-/Abfallbehälter sind so unterzubringen, dass sie vom Straßenraum nicht zu sehen sind. Sie sind entweder durch Strauchpflanzungen bzw. intensiv begrünte Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 1,5 m oder durch bauliche Maßnahmen (Einhausung oder Integrierung in Gebäude) optisch abzuschirmen.

2 Begrünung privater Grundstücksfreiflächen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht hauswirtschaftlichen Zwecken dienen oder als Stellplatzflächen erforderlich sind.

3 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 der privaten Baugrundstücke, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und/oder gedrosselt in die Kanalisation (Trennsystem) abzuleiten. Die Dimensionierung der privaten Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung ist auszuschließen. Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser". Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchstgemessenen Grundwasserstand mindestens 1 m betragen.

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

1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen sowie in der Zone III B des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Neu-Isenburg. Die entsprechenden Verordnungen vom 05.11.1979 (Staatsanzeiger 48/1979, S. 2273) und vom 20.04.1989 (Staatsanzeiger 22/1989, S. 1214) sind zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote einzuhalten.

Dies ist auch bei der Errichtung des Lärmschutzwalls zu beachten. Eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf durch das eingebaute Material nicht herbeigeführt werden.

2 Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich

Die im Plangeltungsbereich liegende Ausgleichsfläche zur Planfeststellung Bundesstraße B 486 wird nachrichtlich übernommen. Sie ist im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche festgesetzt.

D HINWEISE

1 Regenwasserversickerung

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

2 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.

3 Wasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen/Hydrologisches Gutachten

Zum Schutz vor drückendem Wasser sollten Kellergeschosse wasserdicht ausgebildet werden. Die Erstellung eines hydrologischen Gutachtens wird empfohlen.

4 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. 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.

5 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.

6 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.

7 Sicherung der Radaranlage Frankfurt Süd

Durch den Bebauungsplan sind Anlagenschutzbereiche der DFS Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a LuftVG 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 Luftverkehrsgesetz zur Genehmigung vorzulegen.

8 Satzungen der Stadt Langen

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

Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Langen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

9 DIN-Normen

Die DIN-Vorschriften, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind beim Fachdienst 13 - Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung der Stadt Langen, Südliche Ringstraße 80 in 63225 Langen einzusehen.

10 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.).

11 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten-vorkommen nachgewiesen (v.a. Fledermäuse, baum- und gebäudebrütende Vogelarten und Zauneidechse). Vor einer Gehölzrodung, Baufeldräumung oder Abrissarbeiten sowie vor Erdbaumaßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, ist daher eine Überprüfung der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Baumfäll- und Rodungsarbeiten dürfen laut § 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 zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Baufeld vorkommende Zauneidechsen müssen vor Baufeldräumung/Erdarbeiten bei günstiger Witterung in der Aktivphase und vor Eiablage durch eine fachkundige Person abgefangen und in einen geeigneten Ersatzlebensraum umgesiedelt werden. Hierfür ist ein artenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.)

E PFLANZLISTE

1 Auswahlliste A – Einheimische und standortgerechte Bäume

Bäume I. Ordnung (Bäume über 10 m Wuchshöhe)

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

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"
„Stricta"Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul´s Scarlett"
Säulenbuche	Fagus sylvatica "Dawyck" bzw. „Fastigiata"
Zierapfel	Malus spec.
Stadtbirne	Pyrus calleryana i.S.
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata"

2 Auswahlliste B – Einheimische und standortgerechte Sträucher und Hecken

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Eingriffl. Weiß	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Frangulus alnus
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Rosensorten	Rosa spec.
Weidenarten	Salix spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schneeball	Viburnum spec.

3 Auswahlliste C - Dachbegrünung

3.1 Großsträucher (einzeln) keine Hoch- und Halbstämme

Feldahorn	Acer campestre
Kanad. Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Fasanenspiere	Physocarpus opulifolius

3.2 Sträucher (kleine Gruppen)

Liguster	Ligustrum vulgare i.S.
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylost. "Clavey´s Dwarf"
Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa i.S.
Zwergflieder	Syringa microphylla
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zwergwacholder	Juniperus communis i. kriech. S.
Zwergwacholder	Juniperus horizontalis i.S.

3.3 Stauden

Einzeln oder in sehr kleinen Gruppen:

Riesenschleierkraut	Crambe cordifolia
Wiesensalbei	Salvia prat. ssp. Haematodes
Palmlilie	Yucca i.A.u.S.

In kleineren und größeren Gruppen:

Schafgarbe (mittelhoch)	Achillea x "Schwellenburg"
Grasnelke	Armeria maritima i.S.
Kugeldistel	Echinops ritro "Veitch´s Blue"
Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Lavendel	Lavendula i. niedr. S.
Dost/Majoran	Origanum vulgare i. höh. S.
Hain-Salbei	Salvia nemerosa i. S.
Skabiose	Scabiosa caucasica i. S.
Purpur-Fetthenne	Sedum spectabile/telephium i. S.
Gamander	Teucrium chamaedrys

In großen Gruppen / flächig:

Edelraute (niedr.)	Artemisia stelleriana
Dost/Heidegünsel	Origanum i. niedr. A.u.S.
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album i. S.
Weihenstephaner Sedum	Sedum flor. "Weihenstephaner Gold"
Immergrüner Sedum	Sedum hybr. "Immergrünchen"
Ellacomb´s Sedum	Sedum kamtsch. var. Ellacombianum
Kaukasus Sedum/Teppichsedum	Sedum spurium i.S.

3.4 Gräser

Einzeln oder in sehr kleinen Gruppen:

Straußengras i.A.u.S.	Achnatherum i.A.u.S.
Wimper-Perlgras	Melica ciliata
Rohr-Pfeifengras	Molinia altissima i.S.

In vorwiegend größeren Gruppen:

Schafschwingel i.S.	Festuca ovina i.S.
Schillergras	Koeleria glauca
Lampenputzergras i.S.	Pennisetum compressum i.S.
Kopfgras	Sesleria caerulea
Bergsegge	Carex montana

3.5 Zwiebelgewächse

Für vorwiegend größere Gruppen:

niedrige Allium (Zierlauch) i. A. u. S.
botanische Vorfrühlingskrokusse i.A.u.S.
nicht über 20 cm hoch werdende Wildtulpen i.A.u.S.2

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. 1548)

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

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)

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)

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)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), 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)

Verfahrensvermerke

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB — am 10.10.2013

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB — am 27.03.2015

Auslegungsbeschluss — am 19.03.2015

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — am 27.03.2015

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — vom 07.04.2015 bis 13.05.2015

Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben — vom 27.03.2015 bis 13.05.2015

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung — am 09.07.2015

Ausfertigung

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

Langen, 10.07.2015

Bürgermeister Frieder Gebhardt

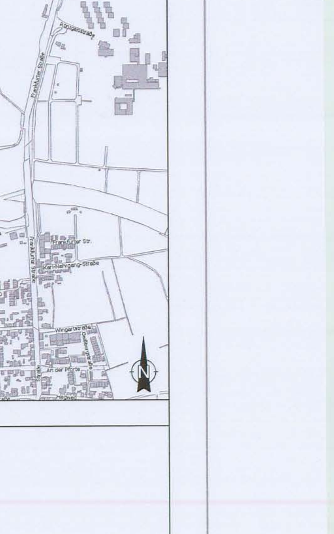
Stadt Langen (Hessen) Siegel

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB — am 17.07.2015

Langen, 20.07.2015

Bürgermeister Frieder Gebhardt

Stadt Langen (Hessen) Siegel



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

Bebauungsplan Nr. 18.5

"Wohngebiet nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee"

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

Maßstab:	1:1000	Stand:	01.06.2015
Dateiname	2015-06_01-S_Plan_BP18-5.dwg		