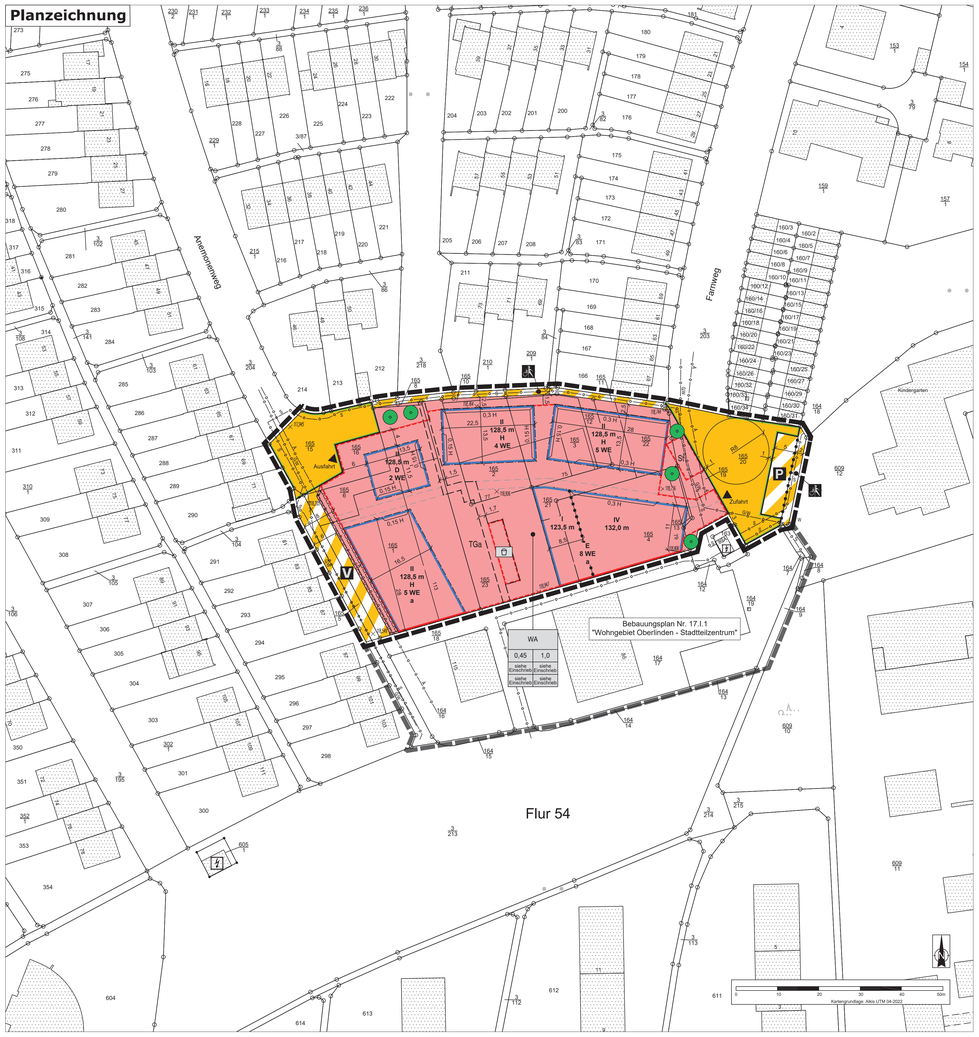
Planzeichnung



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 6a und 8 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete **WA** (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

- GRZ maximale Grundflächenzahl
- GFZ maximale Geschossflächenzahl
- II maximale Anzahl der Vollgeschosse
- $OK_{Geb.}$ Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN, hier: Oberkante Gebäude
- WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- E/D/H nur Einzelhäuser / Doppelhäuser / Hausgruppen zulässig
- a abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- St Flächen für Stellplätze
- TGa Flächen für Tiefgaragen
- Ea Spielplatz

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 0,3 H abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Rad- und Fußweg
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- und Ausfahrt

Die Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- GW Gas-/ Wasserleitung (nicht eingemessen)
- A Abwasserkanal (nicht eingemessen)
- S Stromleitung (nicht eingemessen)

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

- Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger für den Bau- und Betrieb der entsprechenden Leitungen
- Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit einschließlich Spielplatz

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

- anzupflanzender 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)

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Bestandsgebäude
- Flurgrenze
- Flur 54 Flurnummer
- 165/23 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- (181,96) Höhenwerte in m ü. NHN gemäß DOM 1 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG); keine Einmessung
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.I.1 "Wohngebiet Oberlinden - Stadtteilzentrum" (nachrichtliche Übernahme)
- Fußwege (unverbindlich)

Nutzungsschablone

BAUGEBIET	
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise / Hausformen
$OK_{Geb.}$ in m ü. NHN	Wohneinheiten/ Wohngebäude

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Ersatz bisheriger Festsetzungen

Die bisherigen für den Geltungsbereich gelteten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17.I.1 „Wohngebiet Oberlinden - Stadtteilzentrum" werden durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis § 20 BauNVO)

3.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung als Oberkante Gebäude (OK Geb.) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss.

3.2 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) beträgt 0,45. Diese zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf bis zu 0,65 (GRZ II) überschritten werden. Eine weitere Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

3.3 Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,0. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen unberücksichtigt.

3.4 Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Einschrieb in der Plankarte bzw. der jeweiligen Nutzungsmatrix festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Ebenerdige Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

An die festgesetzten Baulinien muss herangebaut werden. Geschosse, die nach den landesrechtlichen Bestimmungen keine Vollgeschosse sind, dürfen von der Baulinien zurück bleiben (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO). Hinweis: Abstandsflächen sind gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 HBO in diesen Bereichen nicht erforderlich.

5 Bauweise und Hausformen

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

Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen. Sie werden durch Einschrieb in der Plankarte bzw. den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend räumlich differenziert festgesetzt. Für die beiden südlichen Baufenster wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen ist gemäß den festgesetzten Baulinien an die Grundstücksgrenzen heranzubauen.

6 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichende Maße der Abstandsflächen werden durch Einschrieb in der Plankarte zeichnerisch festgesetzt.

7 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Kfz-Stellplätze und Garagen sind ausschließlich im Bereich der im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen („TGa") und den Flächen für Stellplätze („St") zulässig.

8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird durch Einschrieb in der Plankarte bzw. den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend räumlich differenziert festgesetzt. Doppelhäuser (bestehend aus zwei Haushälften), Hausgruppen und Einzelhäuser zählen jeweils als ein Wohngebäude.

9 Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

10 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Dächer (mit Ausnahme von Solar-, Solarthermie- und Gründächern), Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen mit einer hellen Oberflächenausbildung zu realisieren. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen als Element der Freiflächen- oder Gartengestaltung sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm.

12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Leitungsträger für den Bau- und Betrieb der entsprechenden Leitungen zu belasten.

Die mit Wegerechten gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind unzulässig.

14 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 25b BauGB)

Nicht überbaute oder durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzte Bereiche von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationssubstratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und als Grünfläche zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Grünfläche ist soweit wie möglich naturnah zu gestalten.

Für Baumpflanzungen in Bereichen über Tiefgaragen oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind Pflanzringe zur Erhöhung der Substratschicht auf mindestens 100 cm mit einem Durchmesser von mindestens 150 cm zu installieren.

Je Symbol in der Plankarte ist mindestens ein Baum der Auswahlliste A der Pflanzliste (Punkt E) mit Bodenanschluss zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme, mindestens 3 mal verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb und einem Mindststammumfang von 16-18 cm (gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Die Standorte dürfen um bis zu 10,0 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Ausspparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornstein, Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1 Dachgestaltung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung.

2 Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall. Einfriedungen mit Sichtschutzfunktion und an Zuwegungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig und in Abschnitten von mind. 3,0 m durch Anpflanzungen, Begrünungen oder Materialwechsel zu gliedern. Ein vertikaler Mindestbodenabstand der Einfriedung von 0,10 m oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist in einem Abstand von mind. 3,0 m zu gewährleisten.

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit berankten Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3 Grundstücksgestaltung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 8 Abs. 1 HBO)

Die nicht durch Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksfreiflächen sind unversiegelt und mit Bäumen, Sträuchern, Stauden als Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenlisten) zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 50 qm, ein Strauch je 5 qm. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungen und Anpflanzungen (mit Ausnahme der Dachbegrünungen) können zur Anrechnung gebracht werden.

C KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB))

1 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Vorhaben liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) sind zu beachten. Es wird empfohlen, die Keller- und Tiefgaragengeschosse zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB))

1 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet „WSG Trinkwasserbrunnen Infraserv" (WSG-ID 433-009). Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

E HINWEISE

1 Satzungen der Stadt Langen

Die Satzungen der Stadt Langen (Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung, etc.) sind zu beachten. Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Satzung der Stadt Langen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3 Betriebswasseranlagen

Betriebswasseranlagen (z.B. Zisternen) sind gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverodnung dem Kreis Offenbach formlos anzuzeigen.

4 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallerlustufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Baubfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink:
https://umwelt.hessen.de/sites/de-fault/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

5 Bodenbelastungen/Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind für den Plangeltungsbereich zwei Altstandorte registriert. Mit Schreiben vom 04.12.2017 hat das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt mitgeteilt, dass insgesamt aufgrund der Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen aus dem Jahr 2017 keine weiteren Maßnahmen zur Erkundung oder Sanierung der Flächen im Sinne des BBodSchG erforderlich sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für einen Verdacht, dass von den Flächen im derzeitigen Zustand schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen, also Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen.

Generell gilt jedoch unabhängig davon, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt. Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6 Kampfmittel

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7 Bodenschutz

Sofern der Einbau von aufbereiteten mineralischen Ersatzbaustoffen und standortfremden Bodenmaterialien vorgesehen ist, ist dies dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach, rechtzeitig mindestens vier Wochen vorab mitzuteilen, so dass hier geprüft werden kann, ob die geplante Verwertung den wasser- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.

8 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

9 Abstand von Bäumen zu Leitungen

Bei Gehölzpflanzungen ist ein Mindestabstand gemäß den Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Kabel und Leitungen sind vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

10 Verkehrslandeplatz Egelsbach

Das Plangebiet liegt ca. 1.100 m nördlich der Nordpaltzrunde des Verkehrslandeplatzes Egelsbach, in welcher in circa 280m Höhe über Grund zuzüglich flugbetriebliich bedingter Toleranz geflogen wird. Es ist daher mit möglichen Beeinträchtigungen durch Luftfahrzeuge zu rechnen.

11 Artenschutzrechtliche Hinweise

11.1 Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

11.2 Vermeidungsmaßnahmen

Vögel: Bei Abriss- oder Umbauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Fledermäuse: Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

11.3 Vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Haussperling: Anbringung von 34 geeigneten Nistmöglichkeiten für den Haussperling (z.B. 12x Hasselfeldt Nistkasten für Sperlinge (3-fach) oder 12x Schwegler Sperlingskolonielhaus 1SP (3fach) oder vergleichbares) an der Fassade. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

11.4 Weitere fachgutachterliche Empfehlungen

Generell wird die Anbringung von vier geeigneten Fledermauskästen (Sommerquartier) für gebäudebewohnende Fledermäuse (z.B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares) und einen geeigneten Fledermauskasten (Winterquartier) für gebäudebewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier oder Schwegler Fledermaus-Winterquartier 1WQ oder vergleichbares) empfohlen. Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden an vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

12 Gebäudeenergiegesetz

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

13 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Stadt Langen, Fachdienst 13, Bauwesen, Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz, 3. Obergeschoss, Raum 336, Südliche Ringstraße 80, 63225 Langen (Hessen), während der allgemeinen Dienststunden montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr von jedermann eingesehen werden.

F PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE

1 Vorbemerkung

Alle Bepflanzungen sollen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchgeführt, gemäß DIN 18919 gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

2 Auswahlliste A - Heimische Bäume

Die mit einem „K" gekennzeichneten Arten werden als besonders klimaveränderungstolerante Bäume für die Verwendung als Straßenbäume empfohlen. Nicht heimische Arten sind mit „*" gekennzeichnet.

2.1 Bäume über 20 m Wuchshöhe (1. Ordnung), Straßenbäume (K = Klimatolerante Bäume)

K	Feldahorn	Acer campestre
K	Spitzahorn	Acer platanoides
K	Hainbuche	Carpinus betulus
K	Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata"
K	Hainbuche „Frans Fontaine"	Carpinus betulus „Frans Fontaine"
K	Stieleiche	Quercus robur
K	Traubeneiche	Quercus petraea
K	Winterlinde	Tilia cordata
K	Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant"
K	Holländische Linde/Kaiserlinde	Tilia x europaea „Pallida"

2.2 Bäume 10 bis 20 m Wuchshöhe (2. Ordnung)

K	Feldahorn	Acer campestre
K	Spitzahorn „Emerald Queen"	Acer platanoides „Emerald Queen"
K	Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata"
K	Weißdorn	Crataegus monogyna „Stricta"
K	Hahnensporn-Weißdorn*	Crataegus crus-galli
K	Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata"
	Eberesche	Sorbus aucuparia
K	Mehlbeere	Sorbus aria „Magnifica"
K	Schmalkronige Stadtulme	Ulmus x hollandica „Lobel"
K	Rebona-Ulme	Ulmus „Rebona"
	Regal-Ulme	Ulmus „Regal"

2.3 Bäume unter 10 m Wuchshöhe (3. Ordnung)

K	Dreispitzahorn	Acer buergerianum
K	Säulen-Ahorn	Acer platanoides „Columnare"
K	Baumartige Felsenbirne*	Amelanchier arborea „Robin Hill"
K	Apfeldorn*	Crataegus lavallei „Carriere"
K	Rotdorn	Crataegus laevigata „Pauls Scarlet"
K	Weißdorn	Crataegus monogyna „Stricta"
	Zier-Apfel*	Malus species
K	Eisenholzbaum	Parrotia persica „Vanessa"
	Blüten-Kirsche*	Prunus serrulata
	Winter-Kirsche*	Prunus subhirtella
	Birne	Pyrus in Sorten
	Echte Mehlbeere	Sorbus aria

3 Auswahlliste B - Sträucher und Hecken

3.1 Sträucher und freiwachsende Hecken

Strauchpflanzungen sind mit leichten Sträuchern (Höhe mindestens 80-100 cm) vorzunehmen. Flächenhafte Pflanzungen erfolgen mit mindestens 1 Stück pro 3 qm, linienförmige Anpflanzungen (freiwachsende Hecken) mit mindestens 1 Stück pro 1,50 m Länge.

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Eingriffliger 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
Rosensorten	Rosa species
Weide	Salix-Arten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schneeball	Viburnum opulus

3.2 Geschnittene Hecken

Heckenpflanzungen sind mit leichten Sträuchern (Höhe mindestens 60-80 cm) mit mindestens 2 Stück pro 1 m Länge vorzunehmen.

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Eibe	Taxus baccata

4 Auswahlliste C - Kletterpflanzen

4.1 Gerüstkletterpflanzen u.ä.

Actinidia i. A. u. S.	Strahlengriffel, Kiwi
Akebia quinata	Klettergurke
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis i. A. u. S.	Clematis/Waldrebe
Lonicera i. klett. A. u. S.	Geißblatt/Heckenkirsche
Polygonum aubertii	Klettermaxe
Rosa i. klett. A. u. S.	Kletterrose
Vitis i. A. u. S.	Kulturwein/Wilder Wein
Wistaria i. A. u. S.	Glyzinie

4.2 Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hedera hibernica	Irischer Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus qu. „Engelmanii"	Wilder Wein
Parthenocissus tric. „Vetchii"	Wilder Wein

5 Auswahlliste D - Dachbegrünung

5.1 Blumen

Gewöhnlicher Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Raue Nelke	Dianthus armeria
Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum
Heidenelke	Dianthus deltoides
Prachtnelke	Dianthus superbus
Frühlings-Hungerblümchen	Draba verna
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Kleines Mädesüß	Filipendula vulgaris
Wald-Erdbeere	Fragaria vesca
Goldhaaraster	Galatella linosyris
Kreuz-Enzian	Gentiana cruciata
Stinkender Storchschnabel	Geranium robertianum
Gewöhnliche Kugelblume	Globularia bisnagarica
Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Berg-Sandglöckchen	Jasione montana
Echter Frauenspiegel	Legousia speculum-veneris
Österreichischer Lein	Linum austriacum
Sandmohn	Papaver argone
Sprossende Felsennelke	Petrorhagia prolifera
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla verna
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora
Knolliger Hahnenfuß	Ranunculus bulbosus
Knöllchen-Steinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre/reflexum
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Edel-Gamander	Teucrium chamaedrys
Frühblühender Thymian	Thymus praecox
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Großer Ehrenpreis	Veronica teucrium

5.2 Gräser

Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Festuca cinerea	Blauschwingel
Koeleria glauca	Blaugrünes Schillergras
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Ph