



## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 38.1**

„Scherer-Areal“

## **ENTWURF**

Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 08.01.2026, Ergänzung 19.05.2026

## **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 und Abs. 5 BauNVO)

#### **1.1 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)**

1.1.1 Es sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.2 Es sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke.

1.1.3. Nicht zulässige Nutzungen

(§ 6a Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind,
- Vergnügungsstätten,
- 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 (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)**

Die festgesetzte Grundfläche darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen und Kellerräume) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

#### **2.2 Maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.2.1 Es werden folgende maximal zulässigen Traufhöhen festgesetzt:

Bei zwei Vollgeschossen: 6,5 m  
Bei drei Vollgeschossen: 10,5 m

Als zulässige Traufhöhe gilt bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

2.2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) wird zeichnerisch festgesetzt.  
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss des

Flachdaches, einschließlich Oberkante Gründach, Attika oder Aufkantung im obersten Geschoss).

- 2.2.2 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Traufhöhe und max. Gebäudehöhe ist der nächstgelegene Kanaldeckel bzw. Vermessungspunkt (in Meter über Normalnull) in der anschließenden Erschließungsstraße an der Eingangsseite.

### **3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Überschreitungen der straßenabgewandten Baugrenzen durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Erker und Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Baugrenzen dürfen außerdem durch Bauteile zur Belichtung, Be- und Entlüftung von Untergeschossen (z.B. Kellerlichtschächte, Lichtschächte Tiefgarage) sowie durch bauliche Anlagen, die dem Brandschutz dienen (z. B. Außentreppe als 2. Rettungsweg), im notwendigen Umfang überschritten werden. Dabei ist von privaten Nachbargrenzen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

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

An den mit AF gekennzeichneten Baulinien wird das von § 6 Abs. 5 HBO abweichende Maß der Tiefe der Abstandsfläche durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Das festgesetzte Maß ist mit der Wandhöhe „H“ gemäß § 6 Abs. 4 HBO zu multiplizieren.

### **5 Stellplätze, Carports und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 5.1 Garagen sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

#### **6.1 Oberflächenbefestigung**

Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann. Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

#### **6.3 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen

Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- An jedem Neubau sind mindestens zwei Spaltenkästen für in oder an Gebäuden lebende Fledermausarten durch eine fachkundige Person anzubringen oder direkt beim Bau in die Gebäudedämmung einzubauen. (Fledermausflachkasten 1FF der Firma Schwegler oder ein vergleichbares Modell).
- An jedem Neubau ist ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter durch eine fachkundige Person anzubringen (Kastentyp „Halbhöhle 2 H“ der Firma Schwegler oder ein vergleichbares Modell).
- Für Fledermäuse sind Winter- und Sommerquartiere im räumlichen Umfeld des Plangebiets bereitzustellen. An Bäumen und/oder Gebäuden sind 20 Quartiere, unter denen sich 5 Winterquartiere befinden. Es soll sich bei den Fledermauskästen um Großraum-Flachkästen handeln, die für verschiedene Arten geeignet sind (z.B. von der Firma Schwegler die Typen 1 FTH, 3 FF und der als Winterquartier geeignete Kasten 1 WQ).
- Für die Mauerseglerpopulation sind im Umfeld des Plangebiets 10 Ersatznistplätze an hohen Gebäuden anzubieten. Geeignet ist z.B. der Mauerseglernistkasten Typ 17 der Firma Schwegler.
- Im Rahmen von Baumaßnahmen und bei der Anbringung der Nistkästen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

#### **6.4 Freiflächenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt zulässig. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten. Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

#### **6.5 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden**

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth, 2022) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

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

Zwischen der Schafgasse und dem Wilhelm-Leuschner-Platz ist - wenn technisch möglich - eine mindestens 2,5 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Von der festgesetzten Lage kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Östlich des Sonnengäßchens ist eine 0,5 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**8 Bauliche und sonstig technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung für das Erdgeschoss.

**8.1 Maßgebliche Außenlärmpegel**

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$ .



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Bestandsbebauung sowie der Gebäude des städtebaulichen Konzepts können die maßgeblichen Außenlärmpegel

fassadenweise getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 25-3242, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

## 8.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern östlich und südlich der im Plan dargestellten 50 dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Bestandsbebauung sowie der Gebäude des städtebaulichen Konzepts können die Nacht-Beurteilungspegel fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 25-3242, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

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

### 9.1 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen sind mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand zulässig.

Pro volle 150 m<sup>2</sup> o.g. Grundstücksfreifläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Mindestanforderungen für anzupflanzende Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.) Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

## **9.2 Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht überbaut oder befestigt werden, sind mit einer Vegetationsschicht mit einer Substratstärke von mindestens 80 cm Stärke (inkl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen.

Die Substratstärke der Vegetationsschicht muss entsprechend dem benötigten Wurzelraum der anzupflanzenden Baumart höher ausgebildet werden, jedoch mind. 1,00 m betragen. Diese Höhe darf auch durch Aufschüttungen hergestellt werden.

## **B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO))

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.2 Die äußere Gestaltung wird über die Altstadtsatzung geregelt.

1.3 Abweichend von der Altstadtsatzung gelten folgende Regelungen:

#### **1.3.1 Abweichung von der Regelung in § 4 Abs. 1 (*Abweichung kursiv*)**

(1) Dach (Form, Deckung und Aufbauten)

1. Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach oder das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 45° bis 55°. *Bei Bestandssituationen kann von der Dachform abgewichen werden. Die Mindestdachneigung ergibt sich aus dem Planeinschrieb. Bei untergeordneten Nebenanlagen sind auf der straßenabgewandten Seite Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig. Bei Anbauten oder Gebäudeteilen auf straßenabgewandten Seiten sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ausnahmsweise zulässig, wenn ein Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Straße eingehalten wird und das Dach nicht mehr als 1/2 der Länge des Firsts des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeflügels erreicht.*

Die Giebelbreiten sollen 9,5 m nicht überschreiten, *abweichende Breiten gemäß Planeinschrieb sind zulässig.*

2. [...]

3. Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise und dann nur als einzelne Schleppegauben, Giebelgauben und Zwerchgiebel /-häuser mit je einem Fenster zulässig. *Schleppegauben und Giebelgauben dürfen höchstens 1,7 m hoch und 2,0 m breit sein, sowie maximal 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen. Zwerchgiebel /-häuser dürfen höchstens 1,7 m hoch und 3,0 m breit sein.*

*Dachgauben und Dachabschleppungen auf straßenabgewandten Dachflächen dürfen eine Breite von 3,0 m und eine Höhe von 1,8 m haben.*

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

[...]

4. Liegende Dachfenster sind nur *bis zu einer Größe von 1,2 m Breite und 1,8 m Höhe zulässig; sie dürfen als einzelne Fenster oder paarweise angeordnet werden. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,5 m, zur Traufe von 0,6 m und zum First von 1,5 m einzuhalten. Der Abstand von Dachflächenfenstern zu weiteren Fenstern- außer von paarweiser Anordnung untereinander- oder Dachaufbauten muss mindestens der Breite des jeweiligen Fensters entsprechen.*

5. [...]

### **1.3.2 Abweichung von der Regelung in § 4 Abs. 2 Nr. 2 (Abweichung kursiv)**

Massivgebäude (Proportionen, Oberfläche, Farbgestaltung)

2.1 [...]

2.2 Bei Neu- und Umbauten in Massivbauweise sind die Fassaden so zu gliedern, dass die *Hausbreite als stadtbildwirksame Giebelseite 9,5 m nicht überschreitet. Dies gilt nicht, wenn sich aus dem Planeinschrieb ein anderes Maß ergibt.* [...] Die Traufhöhen werden gemäß der textlichen Festsetzung Nr. A 2.2.1 bestimmt.

*Vorhandene Klinkerfassaden der mit \* gekennzeichneten Gebäude sind zu erhalten.*

### **1.3.3 Abweichung von der Regelung in § 4 Abs. 3 (Abweichung kursiv)**

Fenster, Schaufenster, Gewände

1. [...]

2. Bei Neu- und Umbauten in Massivbauweise sind stehende Fenster im Seitenverhältnis 1: 1,5 (Breite : Höhe) vorzusehen. [...] *Die maximale Fensterbreite darf 1,2 m nicht überschreiten.*

*An straßenabgewandten Fassaden sind größere Fenster und andere Formate zulässig, wenn sie vertikal durch Rahmen oder Pfosten gegliedert sind.*

### **1.3.3 Zusätzliche Regelung in § 8 Einfriedungen**

Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist bei Einfriedungen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen.

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

**1 Altlasten**

Nach der Altflächendatei ergeben sich für den räumlichen Geltungsbereich folgende Einträge:

- 438.006.000-001.205
- 438.006.000-001.539
- 438.006.000-001.615

Der Altstandort mit der ALTIS-Nummer 438.006.000-001.539 befindet sich im Vorhabenbereich der ehemaligen Essig- und Branntwein-Fabrik Scherer. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung (Bodeneingriffe) der Standorte der ehemaligen Fabrik Scherer aufgrund langjähriger Herstellung und eigenem Vertrieb mit Fuhrpark (ca. 130 Jahre) Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen vorzulegen.

Es wurde eine historische Recherche (Einzelfallrecherchen gemäß Handbuch Altlasten 3.1 und 3.2) durchgeführt.

Nach den vorliegenden Daten besteht für die o.g. Altlasteneinträge kein Altlasten-Anfangsverdacht.

Eine Bewertung der Grundstücke mit Hilfe der Formblätter für die Gefährdungsabschätzung gemäß Handbuch Altlasten 5.1 (Einzelfallbewertung Altstandorte, Version 1.1, 1998) ergab für die untersuchten Standorte keinen Handlungsbedarf. Hinweise auf potentielle negative Beeinträchtigungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser gemäß BBodSchV liegen nicht vor.

Für die Altfläche Nr. 438.006.000-001.539 (Essig- und Branntwein-Fabrik Scherer) wurde eine Einzelfallrecherche gemäß Handbuch Altlasten 3.1 durchgeführt.

Nach den vorliegenden Daten lassen sich aus der Nutzungsgeschichte nur für das Grundstück Wilhelm-Leuschner-Platz 4 mögliche punktuelle Gefährdungen des Untergrundes für die Bereiche Wartungsgrube und ehemalige Maschinenraum ableiten. Das Grundstück umfasst die ehemaligen Produktionsbereiche der Firma Scherer. Diese können jedoch nicht als erheblich im Sinne von § 9 Absatz 5 BauGB eingestuft werden.

Eine Erkundung im Bereich der ehemaligen Wartungsgrube erübrigt sich, da diese schon erfolgt ist. Für den Bereich des ehemaligen Maschinenraums kann auf eine Erkundung verzichtet werden, wenn im Rahmen der geplanten Bebauung eine Entsiegelung dieses Bereichs erfolgt und dies gutachterlich überwacht wird. Andernfalls empfiehlt der Gutachter dort eine bis zu 2 Meter tiefe Rammkernsondierungen zur Klärung der Altlastensituation auszuführen und die gewonnenen Proben auf MHKW zu untersuchen.

**2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich folgenden Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG):

- Wilhelm-Leuschner-Platz 2, Ehemaliges Gasthaus "Zur Sonne
- Wilhelm-Leuschner-Platz 6, Sachteile Portal und Fenstergewände

Das Plangebiet liegt in der näheren Umgebung der folgenden Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG):

- Wilhelm-Leuschner-Platz 1, Fachwerkwohnhaus
- Wilhelm-Leuschner-Platz 3, Ehem. Rathaus

- Wilhelm-Leuschner-Platz, Vierröhrenbrunnen
- Frankfurter Str. 1, Schule
- Fahrgasse 3, Traufständiger Hof
- Fahrgasse 5, Ehem. Sattelhof
- Gesamtanlage „Fahrgasse“
- Gesamtanlage „Wilhelm-Leuschner-Platz“

Veränderungen in der direkten Umgebung der Kulturdenkmäler können optische Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Kulturdenkmäler haben (Umgebungsschutz nach §18 Abs. 2 HDSchG).

Nach § 18 Abs. 1 und 2 HDSchG besteht eine Genehmigungspflicht. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Offenbach bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen als zuständiger Fachbehörde (Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege) ist erforderlich.

### **3 Bodendenkmäler**

Das Plangebiet befindet sich inmitten des mittelalterlichen Stadtkerns von Langen, das spätestens mit der Ersterwähnung im Jahr 834 belegt ist. Im Plangebiet sind Bodendenkmäler verschiedener Zeitstellungen in Form der ehemaligen mittelalterlichen Innenstadtbebauung Langens zu erwarten.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Vor Beginn des Abrisses und des Baus ist eine Voruntersuchung durch eine Fachfirma durchzuführen.

Die Ergebnisse und das weitere Vorgehen – auch bei einem Fund eines Bodendenkmals - sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

### **4 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerks West der Stadtwerke Langen GmbH. Die entsprechende Verordnung vom 5. November 1979 (St. Anz. 48/1979 S. 2273) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

## **D HINWEISE**

### **1 Bauordnungs- und wasserrechtliche Satzungen**

Die jeweils gültige Stellplatz-, Altstadt- und Solaranlagenatzung der Stadt Langen ist zu beachten.

### **2 Niederschlagswasser**

Es gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Langen und das Wasserhaushaltsgesetz, wonach Regenwasser zu verwerten oder zu versickern ist.

Im Plangebiet ist folglich das anfallende, nicht behandlungsfähige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater und ggf. öffentlicher Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern.

Erst wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf Niederschlagswasser gedrosselt auf 5 Liter pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

### 3 Artenschutzrechtliche Hinweise

Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden haben in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

## E PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE

### 1 Vorbemerkung

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

#### 1.1 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. Leicht giftige bis giftige Arten sind mit „G“ und stark giftige mit „SG“ markiert. Pflanzen, deren Pollen häufig in Zusammenhang zu Allergien stehen, sind mit einem „A“ vermerkt.

##### 1.1.1 Bäume über 20 m Wuchshöhe (1. Ordnung)

K	Feldahorn	Acer campestre
K	Spitzahorn	Acer platanoides
K	Hainbuche (A)	Carpinus betulus
K	Säulen-Hainbuche (A)	Carpinus betulus „Fastigiata“
K	Hainbuche „Frans Fontaine“ (A)	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“

##### 1.1.2 Bäume 10 bis 20 m Wuchshöhe (2. Ordnung)

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

1.1.3 Bäume unter 10 m Wuchshöhe (3. Ordnung)

K	Dreispißzahorn	Acer buergerianum
K	Säulen-Ahorn	Acer platanoides „Columnare“
K	Baumartige Felsenbirne*	Amelanchier arborea „Robin Hill“
K	Apfeldorn*	Crataegus lavalley „Carrierei“
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

1.2 **Auswahlliste B – Sträucher und Hecken**

1.2.1 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 (G)	Amelanchier ovalis
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss (A)	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel (G)	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen (SG)	Euonymus europaeus
Faulbaum (G)	Frangulus alnus
Liguster (G)	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche (G)	Lonicera xylosteum
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Rosensorten	Rosa species
Weide	Salix-Arten
Schwarzer Holunder (G)	Sambucus nigra
Traubenholunder (G)	Sambucus racemosa
Schneeball (G)	Viburnum species

1.2.2 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 (A)	Carpinus betulus
Rotbuche (A)	Fagus sylvatica
Liguster (G)	Ligustrum vulgare
Eibe (SG)	Taxus baccata
Ligustrum vulgare (G)	Liguster

1.3 **Auswahlliste C – Intensive und extensive Dachbegrünung**

1.3.1 Großsträucher (einzeln) keine Hoch- und Halbstämme

Feldahorn	Acer campestre
Essbare Felsenbirne	Amelanchier laevis

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss (A)	Corylus avellana
Fasanenspiere	Physocarpus opulifolius

1.3.2 Sträucher (kleine Gruppen)

Liguster (G)	Ligustrum vulgare in Sorten
Rote Heckenkirsche (G)	Lonicera xylosteum „Clavey´s Dwarf“
Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa in Sorten
Zwergflieder (A, G)	Syringa microphylla
Wolliger Schneeball (G)	Viburnum lantana

1.3.3 Stauden

Schafgarbe	Achillea in Arten
Grasnelke (G)	Armeria maritima in Sorten
Kugeldistel	Echinops ritro
Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Lavendel	Lavendula in Sorten
Dost/Majoran	Origanum vulgare
Hain-Salbei	Salvia nemorosa in Sorten
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Skabiose	Scabiosa caucasica in Sorten
Purpur-Fetthenne (G)	Sedum spectabile/telephium in Sorten
Gamander	Teucrium chamaedrys

In großen Gruppen/flächig:	
Edelraute (niedrig)	Artemisia stelleriana
Dost/Heidegünsel	Origanum in Arten und Sorten
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album in Sorten
Weihenstephaner Sedum	Sedum floriferum „Weihenstephaner Gold“
Immergrüner Sedum	Sedum hybridum „Immergrünchen“
Ellacomb´s Sedum	Sedum kamtschaticum var. Ellacombianum
Kaukasus Sedum/Teppichsedum	Sedum spurium in Sorten

1.3.4 Gräser

Straußengras (A)	Achnatherum in Sorten
Wimper-Perlgras	Melica ciliata
Rohr-Pfeifengras	Molinia altissima
Schafschwingel (A)	Festuca ovina in Sorten
Schillergras	Koeleria glauca
Lampenputzergras	Pennisetum compressum in Sorten
Kopfgras	Sesleria caerulea
Bergsegge	Carex montana

1.3.5 Zwiebelgewächse

Allium in Sorten (G)	
Botanische Vorfrühlingskrokusse (G)	
Nicht über 20 cm hoch werdende Wildtulpen	

- 1.3.6 Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 1, ist zu beachten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen (außerhalb des Straßenraums) soll standortgerecht und naturraumtypisch sein.