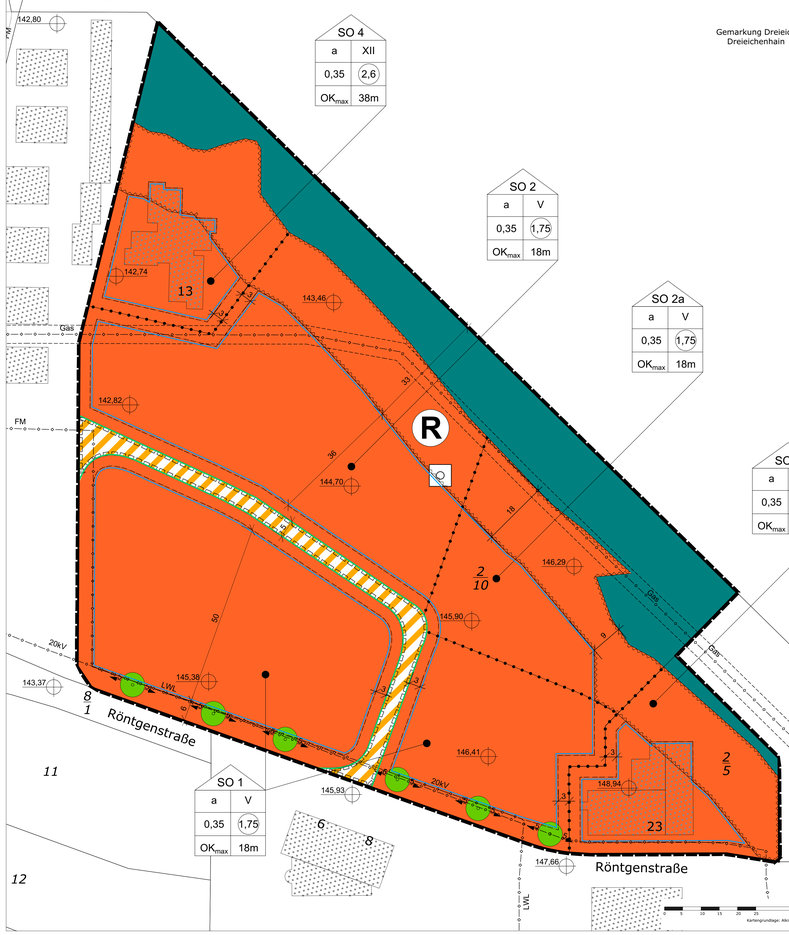
Planzeichnung



Zeichenerklärung

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

Sonstiges Sondergebiet **SO 1, SO 2, SO 3, SO 4**
Zweckbestimmung: Klinikgebiet

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

0,35 max. Grundflächenzahl (GRZ)

z. B. V max. Anzahl der Vollgeschosse

z. B. 1,75 max. Geschossflächenzahl (GFZ)

z. B. 18m max. Oberkante (OK_{max}) Gebäudehöhe über Geländeoberkante (GOK)

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Private Straßenverkehrsfläche

Waldflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Waldfläche

Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten: Allgemeinheit sowie Aufgabenträger öffentlicher Personennahverkehr

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
sowie
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Wald- und Artenschutz

Fläche für Regenrückhaltebecken

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, verschiebbarer Standort in m

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

Sicherheitsabstand für unterirdische Gasleitung

Nachrichtliche Übernahmen

Bestandsgebäude

z.B. 3 Bemaßung in Meter

z.B. 147,66 Höhe der natürlichen Geländeoberkante (GOK) in m ü. NN

z.B. 1/10 Flurstücksnummer

z.B. 5 Hausnummer

Historischer Grenzstein (denkmalgeschützt)

20kV Unterirdische Hauptversorgungsleitung; Zweckbestimmung: Elektrizität 20kV

Gas Unterirdische Hauptversorgungsleitung; Zweckbestimmung: Gas

LWL Unterirdische Hauptversorgungsleitung; Zweckbestimmung: LWL

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. § 11 BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung „Klinikgebiet"
(§ 11 BauNVO)

Für das gekennzeichnete Baufeld wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet", SO 1 wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind:

- Praxen
- Tages- und Praxiskliniken, Operationseinheiten
- Betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtungen
- Ambulante Pflegedienste
- Ärztlicher Bereitschaftsdienst
- Ärztehäuser, Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens
- Einrichtungen zur Rehabilitation
- Gebäude und Räume für gesundheitsbezogene Schulung und Bildung
- Beherbergungsbetriebe zur Versorgung des Klinikgebiets
- Wohnungen für Angestellte / Betriebswohnungen, sofern untergeordnet (max. 35% der Geschossfläche eines Gebäudes)
- sonstige medizinische und gesundheitliche Nutzungen und Dienstleistungen

  Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaft zur Versorgung des Klinikgebiets
- Nutzungen und Dienstleistungen aus dem Bereich Kosmetik und Wellness
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, wissenschaftliche und sportliche Zwecke
- Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sofern sie einen Bezug zum Klinikgebiet oder medizinischem Betrieb haben oder im jeweiligen Sondergebiet der Hauptnutzung untergeordnet sind
- Kleinflächiger medizinischer Facheinzelhandel (z. B. Apotheke, Sanitätshäuser) im Erdgeschoss, sofern er der Hauptnutzung (z.B. Ärztehaus) untergeordnet ist und mit dieser in einem funktionellen Zusammenhang steht. Dabei soll die Verkaufsfläche 50% der Grundfläche des Erdgeschosses des Gebäudes nicht überschreiten. Dieser medizinische Facheinzelhandel und sonstiger klinikbezogener Einzelhandel kann nur zugelassen werden, wenn durch eine gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen werden kann, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungszentren in Langen ausgelöst werden.

  Zusätzlich zu den für SO 1 aufgeführten Nutzungen, sind für das sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung „Klinikgebiet" SO 4 folgende Nutzung zulässig:

- Wohnungen für Angestellte / Betriebswohnungen, bis zu 100% der Geschossfläche des Gebäudes

  Abweichend von den für SO 1 aufgeführten Nutzungen sind für die sonstigen Sondergebiete, Zweckbestimmung „Klinikgebiet" SO 2, SO 3 und SO 4 folgende Nutzung nicht zulässig:

- Praxen
- Tages- und Praxiskliniken, Operationseinheiten
- Ärztehäuser, Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens

  Abweichend von den für SO 1 aufgeführten Nutzungen sind für das sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung „Klinikgebiet" SO 2a, folgende Nutzung nicht zulässig:

- Praxen
- Ärztehäuser, Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens

  Die oben für SO 1 aufgeführten Ausnahmen gelten nicht für die sonstigen Sondergebiete SO 2, SO 2a, SO 3 und SO 4.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Planzeichnung als Obergrenze festgesetzt.

SO 1 „Klinikgebiet"

Es wird festgesetzt, dass die GRZ in Höhe von 0,35 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,525 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO).

Es wird festgesetzt, dass die GRZ in Höhe von 0,35 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO).

SO 2 und SO 2a „Klinikgebiet"

Es wird festgesetzt, dass die GRZ in Höhe von 0,35 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,525 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO).

SO 3 „Klinikgebiet" und
SO 4 „Klinikgebiet"

Es wird festgesetzt, dass die GRZ in Höhe von 0,35 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,43 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl
(§ 16 Abs 2 Nr. 2 i. V. m. § 20 BauNVO sowie § 17 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Planzeichnung als Obergrenze festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Obergrenze festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe - am First bzw. an der Oberkante Attika - festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird in Meter über Geländeoberkante (GOK) angeben. Maßgeblich für die GOK ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt zur südlichen Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Bezugspunkte sind angegeben in Meter über Normalnull (m ü. NN).

Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in SO 1 und SO 4:

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf auf einer Dachfläche von maximal 40 % durch technische Aufbauten und Anlagen wie Aufzugsanlagen, Lüftungs- und Klimaanlagen, sowie sonstige für den Klinikbetrieb erforderliche Anlagen um maximal 2,5 m überschritten werden.

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf zusätzlich auf einer Dachfläche von maximal 10 % durch technische Aufbauten und Anlagen wie Aufzugsanlagen, Lüftungs- und Klimaanlagen, sowie sonstige für den Klinikbetrieb erforderliche Anlagen um maximal 4 m überschritten werden.

Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in SO 2, SO 2a und SO 3:

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf auf einer Dachfläche von maximal 40 % durch technische Aufbauten und Anlagen wie Aufzugsanlagen, Lüftungs- und Klimaanlagen, sowie sonstige für den Klinikbetrieb erforderliche Anlagen um maximal 2,5 m überschritten werden.

Technische Aufbauten müssen, bis auf Treppenhäuser oder Aufzugsanlagen, einen Abstand zur Außenwand der baulichen Anlage von mindestens 2,5 m einhalten. Ausnahmsweise darf der Mindestabstand bis zu einem Maß von 1,5 m unterschritten werden, wenn dies aus technischen Gründen für die funktionale Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und wenn die Anforderungen an die Sicherheit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten gewährleistet werden können.

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

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50m überschreiten und maximal 115m betragen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

4.1 Baugrenzen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.

5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 12 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO und oberirdische Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sind in den Sondergebieten innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit andere Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze des SO 1 entlang der Röntgenstraße sowie entlang der geplanten Ringstraße sind behindertengerechte Stellplätze, Aufstellflächen für Krankentransporte, Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr sowie Ladestationen für E-Mobilität ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern diese gesamtkonzeptionell begründet sind.

Zudem sind in allen Sondergebieten Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit andere Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Tiefgaragen müssen zudem durch eine mind. 80 cm starke Bodenedeckung eine dauerhafte Begrünung gewährleisten, die gärtnerisch anzulegen und zu erhalten ist.

Bei der Erstellung von Tiefgaragen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die weiteren Auswirkungen auf das Grundwasser zu berücksichtigen.

Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind ausnahmsweise zulässig. Die Anlagen dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig überschreiten.

6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Festsetzung der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche erfolgt entsprechend der Planzeichnung.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine private Verkehrsfläche als Ringerschließung festgesetzt.

Der Ausbau der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche muss so erfolgen, dass ein Befahren durch einen Gelenkbus möglich ist.

Verkehrsflächen zur internen Erschließung sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten und dürfen einen Flächenanteil von 20 % nicht überschreiten.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1 Retentionsmulden

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist eine oder mehrere Retentionsmulden für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Eine Einleitung in den Mischwasserkanal darf nur gedrosselt erfolgen. (vgl. Textliche Festsetzungen Abschnitt B, Kapitel 3).

Es ist mindestens eine Retentionsmulde als Maßnahme für Boden und Naturhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) herzustellen und zu unterhalten.

Die Einsatztiefe der Mulden darf max. 0,3 m betragen. Die Mulden sind so herzustellen, dass von einer Einzäunung abgesehen werden kann.

Die Fläche der Mulden ist als extensive Wiesenfläche mit geeigneter Wiesensaaat anzulegen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist durch max. einmal jährliche Mahd von Gehölzaufwuchs freizuhalten, das Mähgut ist zu entfernen.

Die Böschungen sind flach geneigt anzulegen und mit Pflanzen naturnaher wechselfeuchter bis nasser bzw. zeitweilig überfluteter Standorte ergänzend zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Wenn keine forstrechtlichen Belange entgegenstehen, kann eine gedrosselte Entwässerung von Niederschlagswasser auch in die angrenzenden Waldflächen erfolgen.

10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a und 18b BauGB)

Die Fläche für Wald wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

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

11.1 Oberflächenbefestigung

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in entsprechend begrünten Seitenflächen gewährleistet werden kann. Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

11.2 Beschränkungen zur Beleuchtung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen, warmweißen Lichtspektrum mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. LED-Leuchten in Form einer geschlossenen Konstruktion, Farbtemperatur ≤ = 3.000 K) zu verwenden. Insbesondere ist im nach außen gerichteten Gebäudeumfeld die Verwendung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

Leuchten müssen so installiert werden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Ebenso sind Blendwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche zu vermeiden. Dies ist insbesondere in der Nähe des Waldrands zu vermeiden. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten.

Außerdem ist grundsätzlich darauf zu achten, dass mit der Beleuchtung keine störenden Blendwirkungen einhergehen.

11.3 Sonstige Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG

Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Absperrzaun zur Vermeidung der Einwanderung von Reptilien ins Baufeld zu stellen. Der Zaun ist regelmäßig auf Funktionalität zu prüfen und aufkommende Vegetation zu mähen.

Das Baufeld ist vor Beginn der Freimachung und regelmäßig während der Bauzeit durch eine ökologische Baubegleitung zu besichtigen.

Als vorgezogene Ersatzmaßnahme sind innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche zwei Sand-Stein-Reisighaufen von etwa 5m x 2m x 1m (L x B x H) in Ost-West-Ausrichtung als Ersatzstrukturen für Zauneidechsen anzulegen. Die Haufen sind gegen Prädatoren mit einem Maschendrahtzaun abzudecken. Die Habitate müssen auf einer etwa 500m² großen Maßnahmenfläche in direkter Waldrandlage hergestellt werden.

Die genaue Lage des Eidechsenhabitats ist durch eine ökologische Baubegleitung zu bestimmen und muss ausreichend besonnt sein.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten ist bei größeren Glasflächen sowie Eckverglasungen vogelsicheres Glas zu verwenden. Als „vogelsicher" gilt Glas mit einem Außenreflexionsgrad von unter 15 % oder mit Mustern, die einen Vogelschlag wirksam verhindern.

Bei der Planung und Ausführung von Gebäuden ist zu prüfen, ob geeignete Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel in die Fassade integriert werden können.

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

Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten des Aufgabenträgers des öffentlichen Personennahverkehrs und des von ihm beauftragten Beförderungsunternehmens festgesetzt.

Die unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Zweckbestimmung „Gas" wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die unterirdische Versorgungsleitung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität 20kV" wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßnahmen zum Schallschutz

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7 und Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 oder gemäß E DIN 4109-1/A1:2017-01 erfüllt werden. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist auf Grundlage der DIN 4109-2:2016-07 vorzunehmen.

Zur Gewährleistung der Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in den zum Schlafen genutzten Räumen bei Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm oberhalb von 50 dB(A) in der Nacht geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Durch geeignete Abschirmmaßnahmen bzw. eine geeignete Grundrissgestaltung ist sicherzustellen, dass der Pegel der Umgebungsgeräusche in Außenwohnbereichen am Tag einen Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet.

Es ist sicherzustellen, dass Anlagengeräusche, die innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemeinsam bestehen, die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters von schutzbedürftigen Räumen nicht überschreiten. An den Gebäudefassaden, an denen am Tag der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) (für Aufenthaltsräume) bzw. in der Nacht der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) (für Schlafräume) aus Anlagengeräuschen überschritten wird, sind folglich

a) entweder keine Fenster schutzbedürftiger Räume anzuordnen oder

b) ausschließlich fest verglaste Fenster i. V. m. geeigneten Lüftungseinrichtungen zur Frischluftzufuhr einzusetzen oder

c) Vorbauten (z. B. Loggien oder Prallscheiben) vor Fenstern zu realisieren, welche die Einhaltung des Immissionsrichtwertes gewährleisten.

Von den im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

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

14.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigten Dächer der Neu- und Erweiterungsbauten sind mit Ausnahme von Dachterrassen, Parkdecks, Dachaufbauten, Dachluken, Verankerungen von PV-Anlagen etc. dauerhaft extensiv zu begrünen. Mindestens sind die Dächer einzelner Bauteile jedoch zu 90 Prozent ihrer Grundfläche extensiv zu begrünen, sofern keine anderen baulichen Anlagen zur Sicherung der zulässigen Nutzung dem Ziel entgegenstehen (z. B. technische Aufbauten). Die Begrünung ist zu mind. 50% gemäß der Pflanzempfehlungsliste herzustellen. Die Mindeststärke der Substratschicht hat 10 Zentimeter zu betragen.

14.2 Anpflanzen von Bäumen

Je 400 m² Grundstücksfläche in den Sondergebieten ist ein Baum gem. Pflanzempfehlungsliste anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden und sind bei Abgang zu ersetzen. Bei Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung kann die Anzahl zu pflanzender Bäume auf bis zu 50% reduziert werden.

Entlang der Röntgenstraße sind im SO 1 sechs großkronige, hochstämmige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenempfehlungsliste, Auswahlliste A, Kennzeichen „A" zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Bäume können auf Anzahl zu pflanzender Bäume je 400 m² angerechnet werden.

Die zeichnerisch dargestellten Positionen der Bäume sind exemplarisch und dürfen um bis zu 5 m entlang der Straße verschoben werden.

14.3 Begrünung der Grundstücksflächen

In den Sondergebieten sind die Grundstücksflächen zu mindestens 30% dauerhaft gärtnerisch anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen. Die Begrünung ist zu mind. 50% gemäß der Pflanzempfehlungsliste herzustellen.

14.4 Erhalt von Bäumen

Bestehende Laubbäume in den Sondergebieten mit einem Stammumfang von > 60 cm sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende standortgerechte Bäume und Grünstrukturen können auf die Festsetzung nach 14.2 und 14.3 angerechnet 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) und § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

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

1.1 Dachform, -neigung und -material

Es sind für alle Gebäude flache oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Anlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder sonstigen Stufenschaltungen sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses sowie an der straßenseitigen Fassade angebracht werden. Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2m² sein.

Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

3 Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers
(§ 37 Abs. 4 HWG)

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen soll aufgefangen, gesammelt und verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG). Niederschlagswasser von den Grundstücken, welches nicht verwertet oder vor Ort versickert wird, ist gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 7 l/s (abzgl. des Schmutzwasseranfalles) in den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten.

Bestandsgebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

1 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des mit „Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Langen anlich festgesetzten Wasserschutzgebiets, Zone III (weitere Schutzzone) (Verordnung vom 05.11.1979, WSG-ID-438-001, St.Anz. 48/1979, S. 2273) und im Wasserschutzgebiet der Schutzzone IIIB der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Neu-Isenburg (Verordnungen vom 20.04.1989, St.Anz. 22/1989 S. 1214).

Zudem befindet sich das Vorhaben in der Zone IIIB in den Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet für die Gewinnungsanlagen von Infraserv. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten.

D HINWEISE

1 Bodenschutz

Der im Geltungsbereich befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit starkem Eintritt sind untersagt. Abgebener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe und 4,0 m Breite aufzusetzen. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter darf nicht verändert werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

2 Boden- und Kulturdenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 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 (§ 21 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 § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich werden.

Im Bereich der Bauverbotszone verläuft eine historische Grenze mit teilweise noch vorhandenen historischen Grenzsteinen. Diese sind als Kulturdenkmäler nach § 2 (1) HDSchG geschützt und in situ zu erhalten.

3 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. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen heranzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind dauerhaft zu beseitigen, die Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasserabsenkungen 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.

5 Wasserdichte Ausführung von Kellergeschossen

Es wird empfohlen, die Kellergeschosse zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden.

6 Behandlung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden, sofern es nicht gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie die Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

7 Bauliche Anforderungen an die Standsicherheit von Gebäuden

Bei Gebäuden oder baulichen Anlagen, die innerhalb eines Abstandes von bis zu 35 m zum Waldrand errichtet werden, ist durch entsprechende Auslegung der Statik ein ausreichender Schutz gegen Baumsturz zu berücksichtigen.

8 Abstand von Bäumen zu 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.

9 Erdgas-Hochdruckleitung

Bei Baumaßnahmen im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Gasleitungstrasse ist die Entega AG zu informieren und die genaue Lage zu erfragen. Bei Erdarbeiten oder Pflanzungen ist die Freihaltung eines Schutzstreifens in einer Breite von 5 m einzuhalten. Weitere Hinweise sind dem Dokument „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen" der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG zu entnehmen.

10 20kV Leitung

Bei Baumaßnahmen im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Gasleitungstrasse ist die Energienetze Offenbach GmbH zu informieren und die genaue Lage zu erfragen.

11 Flugsicherung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Nähe des Flughafens Frankfurt/Main. Bauvorhaben sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen. Gemäß § 18a LuftVG dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung entscheidet auf Grundlage einer gutachtlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation, ob durch die Errichtung der Bauwerke Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung teilt seine Entscheidung der für die Genehmigung des Bauwerks zuständigen Behörde oder, falls es einer Genehmigung nicht bedarf, dem Bauherrn mit.

12 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Dauraufenthaltsräumen nach DIN 4109 für Krankenhäuser / Krankenhausbettenräumen einzuhalten sind.

13 Verwendung von Recyclingmaterial

Bei Verwendung von Recyclingmaterial ist vor dessen Einbau die zuständige Behörde (Umwelt-, Wasser- und Bodenschutzbehörde, Kreis Offenbach) mindestens vier Wochen vorher zu informieren.

14 Satzungen der Stadt Langen

Die Satzungen