Planzeichnung

Zeichenerklärung

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

- Urbane Gebiete **MU** (§ 6a BauNVO)
- Gewerbegebiete **GE** (§ 8 BauNVO)

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

- GRZ 0,6 – maximale Grundflächenzahl
- GFZ 3,0 – maximale Geschossflächenzahl
- III – maximale Anzahl der Vollgeschosse
- $OK_{Geb.}$ – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN, hier: Oberkante Gebäude

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

- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit

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

- 20m – Anzupflanzender Baum mit Angabe des Pflanzabstandes siehe Textliche Festsetzung 13.2.1
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- z.B. (P1) – Pflanzbereiche

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Bodendenkmal)

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

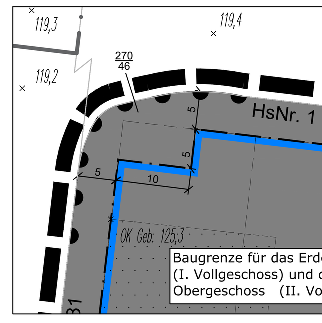
- Bemaßung (verbindlich)
- Bestandsgebäude
- Gebäude, Planung (unverbindlich, nicht eingemessen)
- Richtfunktrasse mit Schutzkorridor
- Flächenbedarf Regionaltangente West (unverbindlich)
- A – Flächenbedarf für Verlagerung Monzastraße
- Flurgrenze
- Flur 24 – Flurnummer
- 583/2 – Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 123,73 – Höhenwerte in m ü. NHN gemäß DOM 1 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG); Laserscan-Daten, keine Einmessung
- Baulicher Übergang

Nutzungsschablone

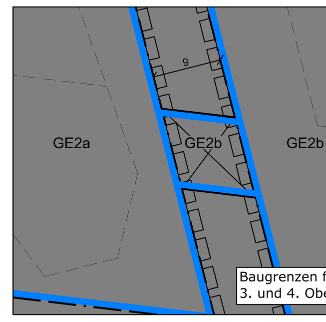
BAUGEBIET	
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
max. Anzahl der Vollgeschosse*	Bauweise
$OK_{Geb.}$ in m ü. NHN	

* vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.4.2

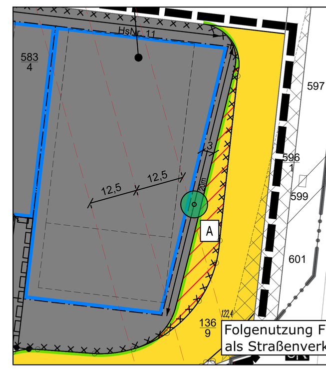
Nebenzeichnung Nr. 1



Nebenzeichnung Nr. 2



Nebenzeichnung Nr. 3



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1 Vorbemerkung

1.1 Die bisherigen für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2.I.A „Gewerbegebiet südlich der Monzastraße (Technologiepark)" und Nr. 42/A-C „Unbeplanter Innenbereich westlich der Bahntrasse" werden durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben und ersetzt.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO und § 6a sowie § 8 BauNVO)

2.1 Gewerbegebiete

2.1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

2.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- Lagerhäuser.

2.1.3 Nicht zulässig sind:
- Tankstellen (nur Mineralöl-, Erdgas-/Flüssiggas-Tankstellen; Elektro-Ladestellen werden von dem Ausschluss ausdrücklich nicht erfasst),
- Betriebe des Speditionsgewerbes und Logistikbetriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Lagerplätze,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie,
- alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

2.1.4 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen und gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Langen (Stand 2013) folgende innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen, unzulässig:
- Medizinisch / Orthopädische Artikel,
- Parfümeriewaren,
- Haushaltstextilien,
- Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeitsware sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche,
- Bekleidung - Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Säuglingsbekleidung, Kürschnerwaren,
- Schuhe und Lederwaren,
- Haushaltsgegenstände,
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
- Heimtextilien,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Elektrische Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik und Zubehör,
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel,
- Bücher und Fachzeitschriften,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken,
- Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck,
- Spielwaren,
- Blumen,
- Sportbekleidung, Campingartikel,
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren,
- Apotheken,
- Drogerie- und Körperpflegemittel,
- Zeitungen und Unterhaltungszeitschriften.

2.1.5 Von der vorstehenden Festsetzung ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn deren Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe bebauten Fläche einnehmen.

2.2 Urbane Gebiete

2.2.1 In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2.2 Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

2.2.3 Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind Wohnnutzungen straßenseitig im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) entlang der Monzastraße unzulässig.

2.2.4 Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Bereichs des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) entlang der Monzastraße und der Straße Am Weißen Stein, unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, § 18, § 19 und § 20 BauNVO)

3.1 Höhe baulicher Anlagen

3.1.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung als Oberkante Gebäude (OK Geb.) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen können maximal um 2,5 m durch untergeordnete technische Bauteile, z.B. notwendige Aufbauten für Aufzugsschächte, Klima- und Lüftungsanlagen, Treppenräume, Antennen, etc. überschritten werden. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten.

3.2 Grundflächenzahl

3.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden, wenn das auf den Dachflächen und auf nicht mit Kraftfahrzeugen befahrenen Außenflächen anfallende und unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird, die Begrünung der Dachflächen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 12 cm Stärke realisiert und die Bodenüberdeckung der Tiefgaragen anteilig für die Überschreitung auf 1,0 m erhöht wird.

3.3 Geschossflächenzahl

3.3.1 Die zulässige Geschossflächenzahl wird durch Einschrieb in der Plankarte bzw. der jeweiligen Nutzungsmatrix festgesetzt. 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 sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

3.4 Vollgeschosse

3.4.1 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.

3.4.2 Im Gewerbegebiet GE2a wird eine Höhenstaffelung in der Form festgesetzt, dass die Grundfläche der Geschosse XI-XIII max. 75% des X. Geschosses betragen darf. Weitergehende Staffelgeschosse sind unzulässig.

4 Bauweise

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

4.1 Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. In den Gewerbegebieten sind Gebäude mit einer Länge bis maximal 70 m und in den Urbanen Gebieten bis maximal 90 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Für die Gewerbegebiete GE1 sowie GE2a und GE2b gelten zusätzlich die in den Nebenzeichnungen 1 und 2 definierten Baugrenzen.

6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

6.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen entgegenstehen. Stapelparker sind nur innerhalb geschlossener Garagen zulässig.

7 Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

7.1.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

7.1.2 Die Nutzung der mit dem Buchstaben „A" gekennzeichneten Fläche zu gewerblichen Zwecken steht unter der auflösenden Bedingung der rechtswirksamen Bekanntmachung des Planfeststellungsbeschlusses für den Neubau der Regionaltangente West im Bereich der Stadt Langen. Bis zum Bedingungseintritt darf diese Fläche als nicht überbaubare Fläche gemäß den Festsetzungen für das Teilgebiet GE2 (a bis c) - mit Ausnahme von Tiefgaragen - genutzt werden. Eine Nutzung als Straßenverkehrsfläche (Folgenutzung) ist erst und nur dann zulässig, wenn der bekannt gemachte Planfeststellungsbeschluss tatsächlich eine Inanspruchnahme der Fläche als Straßenfläche erforderlich macht.

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7.2.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg) sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt.

8 Versorgungflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

8.1 Erforderliche Trafostationen und Blockheizkraftwerke sowie andere technische oberirdische Bauten der Ver- und Entsorgungsträger sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit keine anderweitigen Festsetzungen entgegenstehen (z.B. Flächen für Bepflanzungen, etc.).

9 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

9.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Oberflächenbefestigung und -gestaltung

10.1.1 Pkw-Stellplätze, Wege, Plätze, Fußwege und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen (mit Ausnahme von Tiefgaragenrampen und außenliegenden Verkehrsflächen welche mit Kraftfahrzeugen befahren werden) sind mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 (Anteil des zu versickernden Niederschlagswassers) zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

10.1.2 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.

10.1.3 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen entsprechen einer Breite von bis zu 40 cm oder der Breite des jeweiligen Dachüberstandes.

10.2 Beleuchtungsanlagen

10.2.1 Zulässig sind ausschließlich Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse). Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

10.3 Verwendung heller Materialien

10.3.1 Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist insbesondere bei Dächern (außer Gründächern), Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und befestigten Flächen auf eine möglichst helle Oberflächenausbildung zu achten. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind Fassaden-Solaranlagen.

11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und Lage die Anforderungen der folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

12.1.1 Schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer)

Innerhalb der Gewerbegebiete:
- an den *zur Bahnlinie ausgerichteten Fassaden* mit weniger als 70 m Abstand zur Bahnlinie (Gleiskörper Bestandsgleise) und ohne Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude: LPB VII
- an allen anderen Fassaden (außer Innenhof): LPB VI
- bei Innenhofsituationen: LPB V

Innerhalb der Urbanen Gebiete:
- an den *zur Bahnlinie ausgerichteten Fassaden* mit weniger als 100 m Abstand zur Bahnlinie (Gleiskörper Bestandsgleise) und ohne Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude: LPB VI
- an allen anderen Fassaden (außer Innenhof): LPB V
- bei Innenhofsituationen: LPB IV

Für alle Schlafräume in den Gewerbegebieten und den Urbanen Gebieten sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

12.1.2 Sonstige schutzbedürftige Räume

Innerhalb der Gewerbegebiete:
- an den *zur Bahnlinie ausgerichteten Fassaden* mit weniger als 32 m Abstand zur Bahnlinie (Gleiskörper Bestandsgleise) und ohne Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude: LPB VI
- an allen anderen Fassaden (außer Innenhof): LPB V
- bei Innenhofsituationen LPB IV

Innerhalb der Urbanen Gebiete:
- an den *zur Bahnlinie ausgerichteten Fassaden* mit weniger als 80 m Abstand zur Bahnlinie (Gleiskörper Bestandsgleise) und ohne Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude: LPB V
- an allen anderen Fassaden (inkl. Innenhof): LPB IV

12.1.3 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".

12.1.4 Außenwohnbereiche

Innerhalb des gesamten Plangebietes:
- an den *zur Bahnlinie ausgerichteten Fassaden* im Plangebiet mit weniger als 95 m Abstand zur Bahnlinie (Gleiskörper Bestandsgleise) sind Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Logien, Balkone, etc. unzulässig.
- Dachterrassen in diesem Bereich sind durch Lärmschutzwände auf dem Dach (erhöhte Attika) zu schützen. Die Höhe der Wand muss so gewählt werden, dass sie auf der gesamten Terrasse mindestens die Sichtverbindung zur Bahnlinie unterbricht (ca. 2 m über Dachhöhe). Sofern die Sichtverbindung bereits durch vorgelagerte Gebäude unterbrochen wird, ist eine Lärmschutzwand nicht erforderlich.

12.1.5 Als „zur Bahnlinie ausgerichtete Fassaden" gelten alle Fassaden, deren Ausrichtung einen Richtungswinkel (Kompass) > 5° und < 185° aufweist und somit eine Blickverbindung zur Bahnlinie besteht. Als abgeschirmt gilt eine Fassade, wenn die theoretisch mögliche Sichtverbindung zur Bahnlinie bzw. zum Bahnhof durch ein vorgelagertes Gebäude mit mindestens der gleichen Höhe (gemessen an der Oberkante der Geschossdecke des jeweiligen Geschosses in m ü. NHN) vollständig unterbrochen wird.

12.1.6 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

12.1.7 Von den Festsetzungen kann weiterhin abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

13 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)

13.1 Pflanzflächen

13.1.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzfläche „P1" ist als Eingrünung eine standortgerechte, einheimische Laubstrauchhecke mit Laubsträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen (Artenempfehlungen siehe Auswahlliste B). Es gilt 1 Strauch je 1,50 lfd. m, mindestens zweimal verpflanzt.

13.2 Pflanzung von Bäumen

13.2.1 Entlang der *Monzastraße* und der Straße *Am Weißen Stein* sind auf den Baugrundstücken je angefangene 20,0 m Bäume der Auswahlliste A der Pflanzliste (Punkt F) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme, mindestens 3 mal verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb und einem Mindeststammumfang von 16-18 cm (gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

13.3 Bäume auf Stellplätzen

13.3.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung sind für die Begrünung der Stellplätze standortgerechte Bäume (siehe Auswahlliste A - Arten für die Anpflanzung von Bäumen, Kennzeichnung der für die Überstellung von Verkehrsflächen geeigneten Baumarten) mit folgenden Qualitäten zu verwenden: Mindeststammumfang 16-18 cm, mindestens dreimal verpflanzt. Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung einzuhalten.

13.4 Dachbegrünung

13.4.1 Begrünung von Flachdächern: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer sind ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege etc. erlaubt.

13.4.2 Begrünung von Tiefgaragendächern: Nicht überbaute Tiefgaragen und unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit einer Vegetationssubstratschicht von mindestens 60 cm für eine intensive Begrünung gemäß Auswahlliste D der Pflanzliste (Punkt E) zu überdecken.

13.5 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

13.5.1 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche mit Bodenanschluss anzulegen und zu unterhalten. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzten Flächen können angerechnet werden.

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)

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

2 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1 Werbeanlagen dürfen die jeweilige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern sowie LED-Tafeln und Bildschirme ab einer Größe von jeweils 4,0 qm sind unzulässig. Fremdwerbung ist, mit Ausnahme an den nach Osten zur Bahnstrecke hin ausgerichteten Gebäudefassaden im Teilgebiet GE2c jeweils mit einer Flächenbegrenzung von 6,0 qm je Werbeanlage und insgesamt max. 1/8 Fassadenfläche je Seite, unzulässig. Zur Straße Am Weißen Stein hin sind keine freistehenden Werbeanlagen zulässig.

3 Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Zulässig sind offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall, bis zu einer Höhe von 2,0 m und einem Mindestbodenabstand von 0,10 m sowie Hecken gem. Pflanzempfehlungsliste bis 2,0 m Höhe. Einfriedungen ohne Mindestbodenabstand sind bei einer Maschenweite von 0,10 m zulässig. Abweichend davon sind entlang der Straßenverkehrsflächen in dem Urbanen Gebiet und der gekennzeichneten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Gewerbegebiet ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m und einem Mindestbodenabstand von 0,10 m zulässig.

3.2 Abweichend von der vorstehenden Festsetzung sind im Bereich der Pflanzfläche „P1" auch geschlossene Einfriedungen mit einem Mindestbodenabstand von 0,10 m oder einer Maschenweite von 0,10 m zulässig, sofern diese dauerhaft begrünt werden.

4 Stellplätze

(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

4.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Langen vom 23.03.2018 wird bestimmt, dass Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen und Garagen (inkl. Parkhäuser und Tiefgaragen) je Zufahrt nicht breiter als 7,5 m sein dürfen. Je Grundstück sind maximal zwei Zufahrten zulässig.

5 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser

(§ 37 Abs. 4 HWG)

5.1 Das auf den Dachflächen und auf nicht mit Kraftfahrzeugen befahrenen Außenflächen anfallende und unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und zur Versickerung in Rigolen zu leiten.

5.2 Das Niederschlagswasser von Tiefgaragenrampen und außenliegenden Verkehrsflächen, welche mit Kraftfahrzeugen befahren werden, ist auf den Baugrundstücken zu sammeln, zurück zu halten und mit maximal 3 l/s je 1.000 m² Grundstücksfläche in die bestehende Kanalisation abzuleiten.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB))

1 Bodenbelastungen/Altlasten

1.1 Die Grundstücke „Pittlerstraße 21" und „Pittlerstraße 31" (Flur 24, Flurstücke 270/45, 270/48 und 583/3 (vormals 270/44)) wurden jahrzehntelang gewerblich genutzt. In diesen Bereichen wurden bereits Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden in beiden Untersuchungen keine Belastungen des Bodens oder Grundwassers gefunden, die einen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen könnten. Somit gibt es seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt keine Bedenken für eine neue gewerbliche Nutzung dieser Flächen.

1.2 Flurstück 583/4 (vormals (583/2), Flur 24, östlicher Teil: Vor einer neuen Nutzung bzw. vor Baumaßnahmen sind im Bereich der ehemaligen Versickerungsrinne, der Sickergrube und der Papierpresse entsprechende Kleinrammbohrungen durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen niederzubringen und bewerten zu lassen. Die Ergebnisse sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz vorzulegen.

1.3 Für den Bereich der ehemaligen Grundstücke Monzastraße 19 und 21, Flur 24, (östlicher Bereich des Flurstücks 583/4, (vormals 583/2)) ist durch die vorliegenden umwelttechnischen Untersuchungen bekannt, dass die oberen Bodenschichten nicht uneingeschränkt verwertet werden können. Der Auffüllungsbereich ist daher entsprechend abzuschieben, die entstehenden Halden entsprechend zu beproben und fachgerecht zu entsorgen. Nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bestehen für den Einbau bestimmter mineralischer Baustoffe und grundsätzlich in Trinkwasserschutzgebieten anzeigepflichtig. Daher muss eine Abstimmung mit der Oberen Abfallbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, abfall-entsorgungswege-da@rpda.hessen.de 06151/ 12- 8114 erfolgen.

1.4 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser dürfen nur in Bereichen eingerichtet werden, in denen nachweislich keine Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Dies ist entsprechend gegenüber dem Dezernat IV/Da 41.5 beim RP Darmstadt nachzuweisen.

1.5 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 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.

2 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

2.1 Nach vorangegangenen Niederschlagsereignissen ist am Projektstandort mit aufstauendem Sickerwasser ab GOK sowie insbesondere im Übergangsbereich zwischen den Auffüllungen und dem Oberen Sandlager sowie auch oberhalb der sehr gering durchlässigen Schluffe / Tone zu rechnen, sodass sich auch schwebende Grundwasserhorizonte einstellen können. Ein aufstaufreier Abfluss zum tieferliegenden Aquifer ist demnach nicht gewährleistet.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

(§ 9 Abs. 6 und 6a Baugesetzbuch (BauGB))

1 Trinkwasserschutzgebiet

1.1 Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III der Brunnen C, D, E, F, G1, G der Stadtwerke Langen mit der HLUG-Nr. 28.004a. Es wurde am 05.11.1979 ausgewiesen und im Staatsanzeiger 48/1979, S.2273 veröffentlicht. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

1.2 Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen der Infraserv. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (Staatsanzeiger 13/1996 8.991 ff.) zu beachten.

2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

2.1 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.

E SONSTIGE HINWEISE UND INFORMATIONEN

1 Satzungen der Stadt Langen

1.1 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 Betriebswasseranlagen

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

3 Kampfmittel

3.1 Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der Arbeiten erforderlich und abzustimmen.

4 Bodenfunde / Kulturdenkmal

4.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

5 Abfallbeseitigung

5.1 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.

6 Radarverträglichkeit, Richtfunkstrecken, Bauhöhenbeschränkung

6.1 Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Navigationsanlagen des Flughafens Frankfurt/Main (EDDF). Es besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Einrichtungen. Eine abschließende Entscheidung gemäß §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wird auf Basis der konkreten Vorhabenplanung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung getroffen.

6.2 Je nach Art und Höhe der Bebauung können Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a LuftVG berührt werden. Bauvorhaben sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Koordinaten, Bauhöhen, Kubatur etc. der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

6.3 Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, welche die Sendestelle Langen Center (N 50° 0' 26,2"; E 08° 39' 4,9", Antennenhöhe 35 m üGND) und die Empfangsstelle Neunkircher Höhe (N 49° 43' 22.2"; E 08° 46' 16.9", Antennenhöhe 27 m ü. GND) verbindet.

6.4 Es wird darüber hinaus auf den beschränkten Bauschutzbereich (§ 17 LuftVG) des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach hingewiesen. Das Dezernat III 33.3 - Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt ist bei temporären Hindernissen (z. B. Baukräne oder ähnliche Bauhilfsmittel) hinsichtlich § 18a LuftVG einzubinden.

7 Schutzvorkehrungen im Umfeld von Bahnanlagen (zusammengefasst)

7.1 Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, hat dennoch eine Abstimmung mit der DB Netz AG zu erfolgen. Private Bauvorhaben können nur genehmigt werden, wenn sie auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhalten. Die Anträge auf Baugenehmigung sind der DB zur Stellungnahme vorzulegen.

7.2 Vor Beginn der Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB Netz AG eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. DB Netz AG Immobilienmanagement (I.NF-MI-D), Technisches Baurecht, Pfarrer-Perabo-Platz 4, 60326 Frankfurt am Main.

7.3 Es wird auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung im Bereich der Bahn und auf die einzuhaltenden Bestimmungen hingewiesen. Eingesetzte Baumaschinen, die durch ihren Schwenkbereich in den Gleisbereich und somit auch in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich hineingeraten können, müssen bahngeerdet werden.

7.4 Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB Immobilien zu beantragen.

7.5 Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen.

7.6 Ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist zu verhindern. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.).

7.7 Parkplätze zur Bahnseite hin Parkplätze und Zufahrt müssen zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden.

7.8 Die DB Netz AG stimmt einer Bepflanzung mit Bäumen im Grenzbereich zur Bahn nicht zu. Hier ist ein dem Regelwerk der Bahn entsprechender Abstand von der Bahngrundfläche und von der Oberleitungsanlage einzuhalten. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

7.9 Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.

7.10 Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

7.11 Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

7.12 Feuerwehrzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

7.13 Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.

7.14 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

8 Telekommunikationsanlagen

8.1 Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Ebenso werden Informationen benötigt, falls neue Anlagen für eine zukünftige Versorgen von Nöten wären.

9 Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen

9.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

9.2 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.

9.3 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 % zulässig verwendet werden.

9.4 Vermeidungsmaßnahme Haussperling: Bei Abriss- oder Umbauarbeiten 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 ökologische Baubegleitung durchzuführen.

9.5 Als Ersatz für eine wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Haussperlings wird das Anbringen von drei geeigneten Nistmöglichkeiten (z.B. 1x Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP oder ähnlich) in oder an der Fassade empfohlen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

9.6 Darüber hinaus werden zusätzliche Nistkästen für weitere Vogelarten und Fledermäuse empfohlen, die nach Realiserung der Gebäude installiert werden sollten.

10 Gebäudeenergiegesetz

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

11 Bodenschutz

11.1 Sofern der Einbau von aufbereiteten mineralischen Ersatzbaustoffen und standortfremden Bodenmaterialien vorgesehen ist, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten. Nach der EBV bestehen in Trinkwasserschutzgebieten Anzeigepflichten für den Einbau bestimmter mineralischer Baustoffe. Daher muss eine Abstimmung mit der Oberen Abfallbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, abfall-entsorgungswege-da@rpda.hessen.de 06151 / 12- 8114 erfolgen.

12 DIN-Normen

12.1 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

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

2 Auswahlliste A - Heimische Bäume

2.1 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" makiert. Pflanzen, deren Pollen häufig in Zusammenhang zu Allergien stehen, sind mit einem „A" vermerkt. Dies ist bei der Freiflächenplanung in sensiblen Bereichen (z.B. Kitas) zu berücksichtigen.

2.2 Bäume über 20 m Wuchshöhe (1. Ordnung)

Straßenbäume (K = Klimatolerante Bäume)

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"

2.3 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"

2.4 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 „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

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 (G)	Amelanchier ovalis
Eingriffliger 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

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

4 Auswahlliste C - Intensive und extensive Dachbegrünung

4.1 Großsträucher (einzeln) keine Hoch- und Halbstämme

Feldahorn	Acer campestre
Essbare Felsenbirne	Amelanchier laevis
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss (A)	Corylus avellana
Fasanenspiere	Physocarpus opulifolius

4.2 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

4.3 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

4.4 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

4.5 Zwiebelgewächse

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

4.6 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 nach den Festsetzungen Nr. 13 unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen (außerhalb des Straßenraums) soll standortgerecht und naturraumtypisch sein.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F.der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.06.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 88)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I.S.43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 25.05.2023 (GVBl. S. 318)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.2022 (GVBl. S. 607)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.09.2020

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.09.2020

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 05.11.2021

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.11.2021 bis 10.12.2021

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.11.2021 bis 10.12.2021

Auslegungsbeschluss am 29.02.2024

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 06.03.2024

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.03.2024 bis 19.04.2024

Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 15.03.2024 bis 19.04.2024

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.07.2024

Ausfertigung

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

Langen, 27.08.2024

Siegel

Stadt Langen (Hessen)

....
Bürgermeister Prof. Dr. Jan Werner

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.09.2024

Langen, 17.9.2024

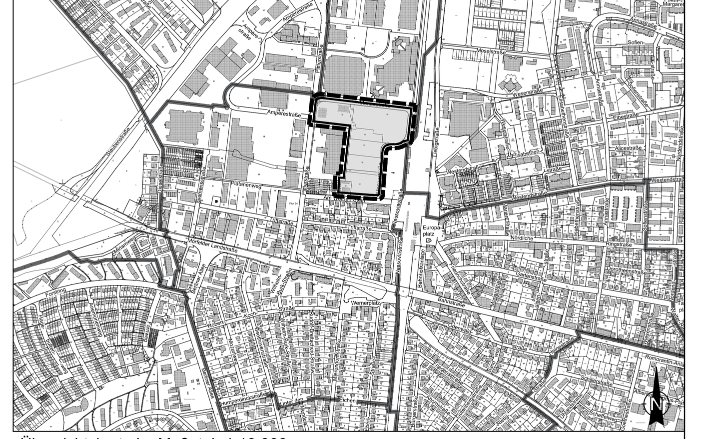
Siegel

Stadt Langen (Hessen)

....
Bürgermeister Prof. Dr. Jan Werner

Hinweis

Der Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung sowie die DIN-Vorschriften, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisieren, können im Rathaus der Stadt Langen, Fachdienst 13, Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung, 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.



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

Langen • RheinMain

Bebauungsplan Nr. 2.I.B

"IT-Campus westlich des Bahnhofs"

Satzung

Magistrat der Stadt Langen
Fachdienst 13
Bauwesen, Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz

Maßstab: 1:1000 Stand: 31.05.2024

Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg

Dateiname S_BP Nr. 2.I.B IT Campus westlich des Bahnhofs.dwg