B-Plan 2.V.1
"Monza-Gewerbepark Nord"

Planzeichnung

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 0.8 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 12,0 m / 23,0 m — maximale Gebäudehöhe (GHmax)
- Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung in m über NN für das GE 1 (118,86)
- Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung in m über NN für das GE 2 (121,86)

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

- a — abweichende Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen
- Baulinien
- Baugrenzen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Bahnanlagen (nachrichtlich)

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

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien
- E — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Erschließungsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Fußweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

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

- RRB — Regenrückhaltebecken

Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- Private Grünflächen

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

- 1 — Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zu Gunsten der Feuerwehr und Rettungsdienste, Leitungsrechte zu Gunsten der Versorger
- 2 — Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Anlieger der Gebiete GE 1 und GE 2, Fahrrechte zu Gunsten der Feuerwehr und Rettungsdienste, Leitungsrechte zu Gunsten der Versorger
- 3 — Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit

Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB

- 4/6 — Anpflanzen von Bäumen mit Anzahl der anzupflanzenden Bäume
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

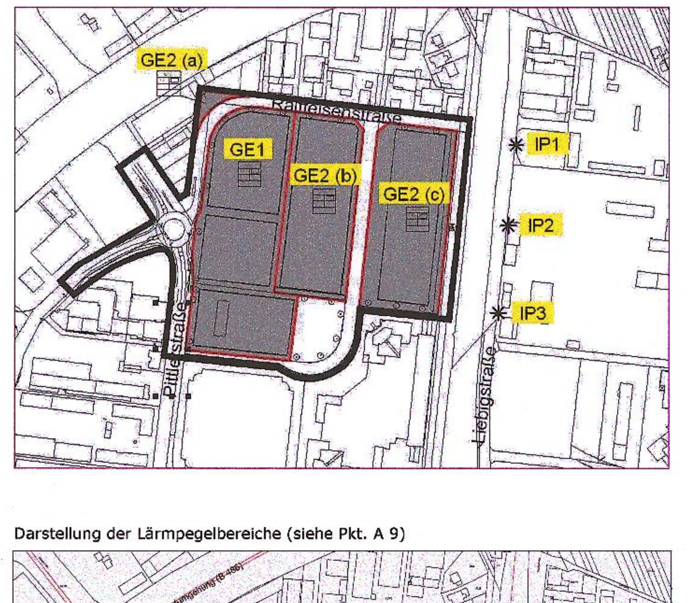
Sonstige Planzeichen

- 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)

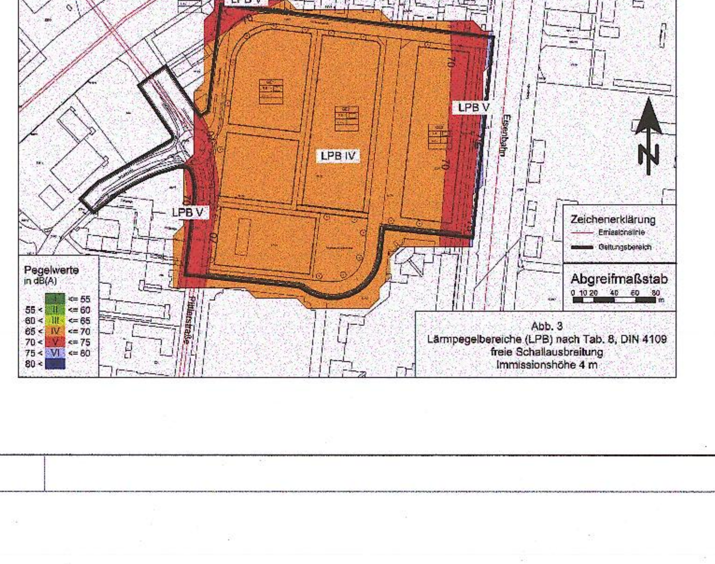
Sonstige Darstellungen

- Unverbindlicher Entwurf des Kreisverkehrsplatzes
- Verdachtspunkt Kampfmittel (X:3475494,7099;Y:5540359,59)

Darstellung der Teilflächen der Emissionskontingentierung (siehe Pkt. A 1)



Darstellung der Lärmpegelbereiche (siehe Pkt. A 9)



Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser sind nur dann zulässig, wenn mindestens 10 % der Geschossfläche als Bürofläche genutzt werden.
- Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf hierbei 10 % der Geschossfläche nicht überschreiten.

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.
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:
- Lagerplätze
- Tankstellen
- Betriebe des Speditionsgewerbes ohne eigene Lagerhaltung
- Logistikbetriebe ohne eigene Lagerhaltung
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Gewerbebetriebe aller Art, hier: Bordelle

Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist das Plangebiet nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt zu gliedern:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK,tags	LEK,nachts
GE1	65	50
GE2 (a)	60	45
GE2 (b)	64	49
GE2 (c)	59	44

Emissionskontingente beziehen sich auf das (geplante) allgemeine Wohngebiet östlich der Liebigstraße.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete im Geltungsbereich sowie in den angrenzenden Gewerbegebieten gelten die Anforderungen der TA Lärm '98. Hierbei sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer von Wohnungen im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage vorhanden sind.
Die Einhaltung der Geräuschkontingentierung ist bei Einreichung des Bauantrags gutachterlich nachzuweisen.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl und Überschreitung

Die zulässige Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung dargestellt. Sie wird festgesetzt auf GRZ = 0,8. Für das Gebiet GE 2 gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Sie werden gemessen zwischen dem in der Planzeichnung eingetragenen unteren Bezugspunkt für das jeweilige Baugebiet und dem oberen Abschluss des Gebäudes bzw. der Attika.

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

Zulässig ist die abweichende Bauweise.
Abweichende Bauweise: Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet GE 1 gilt: Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Innerhalb der Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist ein offenes Regenrückhaltebecken anzulegen und naturnah als Grünland zu gestalten.

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

Gehwege und oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern wasser-oder bodenrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

In der Planzeichnung werden festgesetzt:

(1) Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zu Gunsten der Feuerwehr und Rettungsdienste und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorger,
(2) Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Anlieger der Gebiete GE 1 und GE 2, Fahrrechte zu Gunsten der Feuerwehr und Rettungsdienste und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorger,
(3) Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit.

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

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
> 65	IV
> 70	V

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter 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 Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

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

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß Auswahlliste 1.1 der Pflanzliste (Punkt E) in der angegebenen Anzahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei linearer Anordnung sind die Bäume in einem Abstand von 10 - 15 m zu pflanzen.

Je 6 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter, einheimischer Laubbaum gemäß Auswahlliste 1.2 der Pflanzliste (Punkt E) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite angepflanzt werden, ist für jeden Baum eine mindestens 7,5 m² große, als Pflanzinsel zu begrünende, Baumscheibe vorzusehen. Die nach Festsetzung 9 in der Planzeichnung vorzunehmenden Anpflanzungen können nicht zur Anrechnung gebracht werden.

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern gemäß Auswahlliste 2. der Pflanzliste (Punkt E) und zu 1/3 aus Bäumen gemäß Auswahlliste 1.1 der Pflanzliste (Punkt E) anzulegen. Es gilt: Ein Baum je 50 m² und eine Strauchgruppe mit vier bis sechs Sträuchern je 50 m². Soweit die Pflanzflächen unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind Unterbrechungen für Zufahrten und Zugänge zulässig.

Für das Gebiet GE 1 gilt: Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen.

Für das Gebiet GE 2 gilt: Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen.

Die Dachflächen sind zu mindestens 20 % extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Substratschichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Zulässig sind auch Aussparungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte usw.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 1 und Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° Neigung.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen dürfen die jeweilige Oberkante Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig.

1.3 Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

1.4 Fassaden

Für das Gewerbegebiet GE 1 gilt: Die Fassadengestaltung hat in Orientierung an den Bestandsgebäuden im Bereich Pittlerstraße zu erfolgen.

Für das Gewerbegebiet GE 2 gilt: Die östliche Fassade der an die Bahnlinie angrenzenden Bebauung ist in Abständen von maximal 25 m vertikal durch Vor- oder Rücksprünge von mindestens 1 m zu gliedern (z.B. durch Glasbänder, Treppenhäuser, Fensterbereiche usw.). Die Fassadenflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur Bahnlinie müssen in diesen Abschnitten einen Öffnungsanteil von mindestens 10 % aufweisen. Laderampen sind unzulässig. Die Fassadenverkleidung ist ansonsten ausschließlich aus Metall in Grau- und Silbertönen zulässig.

2 Behandlung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen durch geeignete Anlagen, wie z.B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

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

1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen GmbH" veröffentlicht im StAnz. für das Land Hessen Nr. 48/S. 2273, 1979, Brunnen Wasserwerk West. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

D HINWEISE

1 Kampfmittelbelastung und -räumung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Kriegsbombenabwurfgebiet. Grundsätzlich ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Wo durch Nachkriegsbauten bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen in bis zu 4 m Tiefe durchgeführt wurden und bei Abbrucharbeiten ist keine Kampfmittelräumung notwendig. Bei allen anderen Flächen ist die systematische Überprüfung vor Beginn der Baugrunduntersuchungen und Bauarbeiten dort erforderlich, wo bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Auf die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen" wird verwiesen. Mit einer Luftbilddetailauswertung wurde ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Der Punkt wurde koordinatenmäßig erfasst und ist in der Plankarte gekennzeichnet.
Eine Überprüfung des Verdachtspunkts ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.
Eine Überprüfung des Verdachtspunkts ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufelds bzw. Grundstücks befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller, Interessenten oder sonstigen Berechtigten (z. B. Eigentümer, Investor) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.
Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.

3 Bodenverunreinigungen

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Altlast mit der ALTIS-Nr. 438.006.000-000.002 bekannt.

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-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens aber eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich werden.

5 Abstand von Bäumen zu den Leitungen

Bei Gehölzpflanzungen ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Artengruppe Fledermäuse
- Baubedingt kann es zu geringfügigen Störungen im Jagdgebiet der Fledermäuse kommen. Baumaßnahmen außerhalb der Aktivitätszeiträume (späte Abendstunden und nachts) verhindern die ohnehin unwahrscheinliche Störung der Tiere.
- Zur Beleuchtung des Plangebiets sollten LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen) verwendet werden.
- Umbaumaßnahmen an Gebäudefassaden sollten außerhalb der Fortpflanzungszeit einheimischer Fledermausarten vorgenommen oder durch einen Fachgutachter begleitet werden.

Artengruppe Vögel
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG generell abzusehen.
- Erhalt und Ergänzung der Eingrünung durch Bäume und Sträucher.

Zum Ausgleich der an der Eiche wegfallenden Baumhöhle als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von ggf. artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten sind drei geeignete Nistkästen an Gehölzen oder Gebäuden im Plangebiet anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Artengruppe Reptilien
- Kontrolle des Baufelds auf Reptilienvorkommen vor der jeweiligen Baumaßnahme sowie ggf. Umsiedlung betroffener Individuen in ein Ersatzhabitat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Für eine Umsiedlung von Zauneidechsen wurde ein entsprechender Ausnahmeantrag gemäß § 45 BNatSchG bei der UNB des Kreises Offenbach eingereicht. Hierfür wurden seitens der Stadt Langen bereits zwei Flächen ausgewählt, innerhalb derer die Anlage von Habitatstrukturen (Steinschüttungen, Sandlinsen) für die Zauneidechse möglich ist. Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage am Waldrand mit Südexposition und sandigem Untergrund für die Ansiedlung von Zauneidechsen gut geeignet.

7 Schutzvorkehrungen im Umfeld von Bahnanlagen

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

Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Einfriedung
Der Grundstückseigentümer/Bauherr ist angehalten, das Gewerbegrundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Gewerbegrundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.
Die Einfriedung ist vom Grundstückseigentümer/Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern zu erhalten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers/Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. sind zu entfernen. Entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind von vornherein auszuschließen.

Oberleitung
Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu der Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen sind stets zu gewährleisten.

Immissionen
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 empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Grundstückseigentümer Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

8 Verwertung von Bodenmaterialien

Die „Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen" vom 17.02.2014 (StAnz. 10/2014 S. 211 ff.) ist zu beachten und sämtliche Vorgaben und Regelungen dieser Richtlinie sind einzuhalten.

9 Belange des Bodenschutzes

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist innerhalb des laufenden bodenschutzrechtlichen Verfahrens für die jeweiligen Einzelbaumaßnahmen gegenüber der Oberen Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz - durch die dort verbindlich festgelegten Maßnahmen nachzuweisen, dass zukünftig keine Gefährdungen für das Allgemeinwohl und den einzelnen von diesen Flächen mehr ausgeht. In der Regel soll dies durch chemisch analytische Nachweise erfolgen.
Die geplanten Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser dürfen nur in Bereichen eingerichtet werden, in denen nachweislich keine Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Dies ist entsprechend gegenüber der Oberen Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat 41.5 nachzuweisen.

10 Kanalsicherung

In den Flurstücken Flur 24, 52/25 und 52/29 befindet sich ein stillgelegter Kanal (DN400- 500) mit mehreren Schachtbauwerken. Der Kanal und die Schächte sind vor Überbauung oder Verwendung der darüber liegenden Flächen fachgerecht zu verdämmen oder zu entfernen.

11 Satzungen der Stadt Langen

Die Satzungen der Stadt Langen (Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung usw.) sind zu beachten.
Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Langen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

12 DIN-Normen

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

E PFLANZLISTE

1 Heimische Bäume

1.1 Bäume I. Ordnung

Bäume über 10 m Wuchshöhe
Pflanzgebot: 1 Baum, STU 20 - 25 cm ab 250 m² Grundstücksgröße

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

1.2 Bäume II. Ordnung

Bäume unter 10 m Wuchshöhe
Pflanzgebot: 1 Baum, STU 18 - 20 cm ab 100 m² Grundstücksgröße

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare"	Spitzahorn Säulenform
Amelanchier arborea „Robin Hill"	baumartige Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata"	Säulenhainbuche
Crataegus monogyna „Stricta"	Weißdorn
Crataegus laevigata „Paul´s Scarlett"	Rotdorn
Fagus sylvatica „Dawyck" bzw. „Fastigiata"	Säulenbuche
Malus spec.	Zierapfel
Pyrus calleryana i.S.	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	schwedische Mehlbeere
Quercus robur „Fastigiata"	Säuleneiche

2 Sträucher und freiwachsende Hecken

Pflanzgebot: 3 Stück ab 250 m² Grundstücksfläche

Amelanchier	ovalisEchte Felsenbirne
Crataegus monogyna	eingriffl. Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartriegel
Frangulus alnus	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spec.	Rosensorten
Salix-Arten	Weide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum spec.	Schneeball

3 Dachbegrünung

3.1 Stauden

In großen Gruppen / flächig:

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

3.2 Gräser

Einzeln oder in sehr kleinen Gruppen:

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

In vorwiegend größeren Gruppen:

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

3.3 Zwiebelgewächse

Für vorwiegend größere Gruppen:
niedrige Allium (Zierlauch) i. A. u. S.
botanische Vorfrühlingskrokusse i.A.u.S.
nicht über 20 cm hoch werdende Wildtulpen i.A.u.S.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hess. Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 18.07.2014 (GVBl. I S.178)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 (124) und Art. 3 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3185, 3207)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)

Hess. Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)

Verfahrensübersicht

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 24.07.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 19.12.2014
Offenlegungsbeschluss	am 04.12.2014
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 19.12.2014
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 05.01.2015 bis 06.02.2015
Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 05.01.2015 bis 06.02.2015
Bekanntmachung der erneuten und eingeschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB I. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	am 30.04.2015
Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB I. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 08.05.2015 bis 26.05.2015
Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB I. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 08.05.2015 bis 26.05.2015
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 09.07.2015

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

Langen, 10.07.2015

Siegel — Stadt Langen (Hessen)

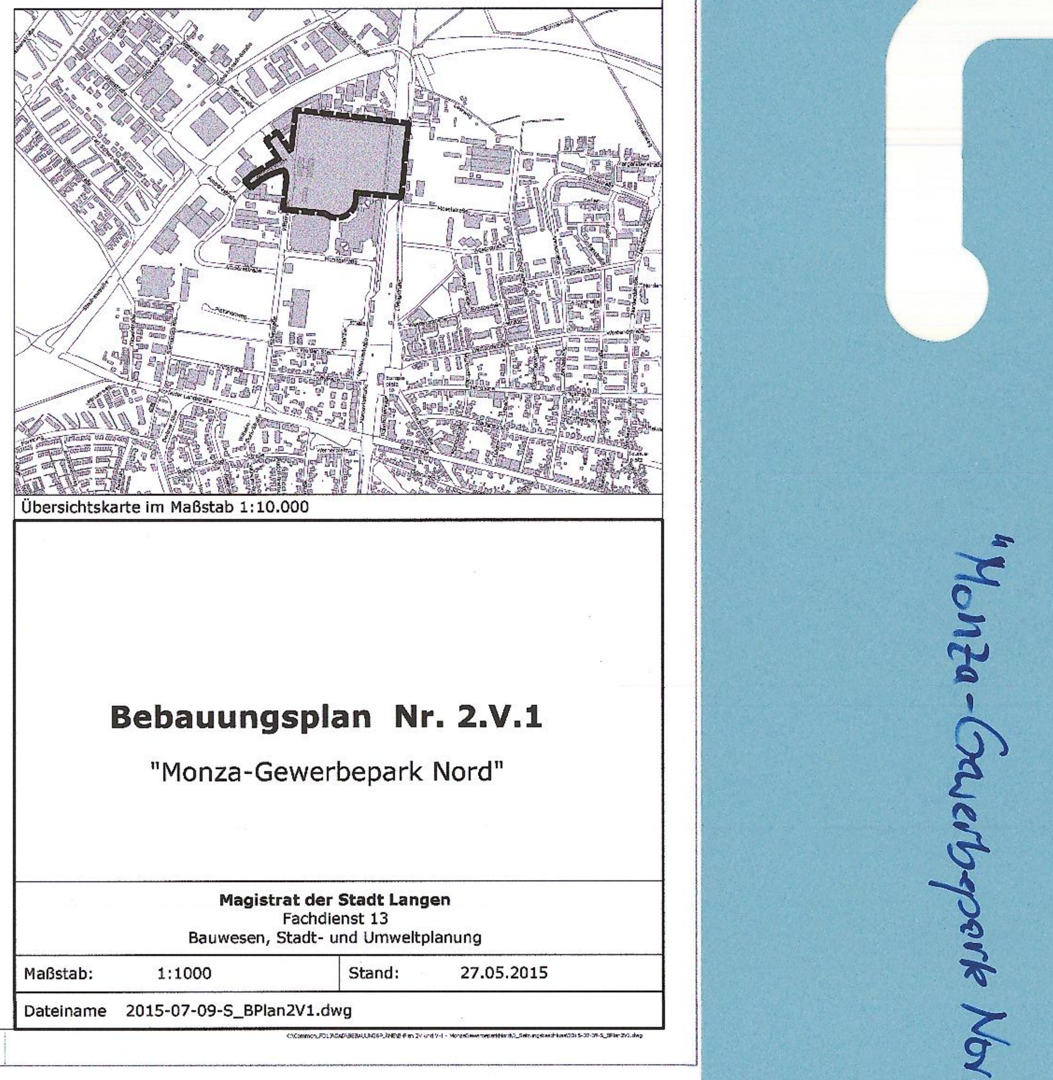
....
Bürgermeister Frieder Gebhardt

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

Langen, 20.07.2015

Siegel — Stadt Langen (Hessen)

....
Bürgermeister Frieder Gebhardt



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

Bebauungsplan Nr. 2.V.1

"Monza-Gewerbepark Nord"

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

Maßstab:	1:1000	Stand:	27.05.2015
Dateiname	2015-07-09-S_BPlan2V1.dwg		