



## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 55**

„Sportpark Oberlinden“

**ENTWURF**

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

Stand: 05.10.2023, geändert: 28.11.2023

Planbeauftragte:

Planergruppe ROB GmbH  
Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach am Taunus

GPM - Büro für Geoinformatik,  
Umweltplanung und Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 Abs. 4 – Abs. 9 BauNVO)

#### **1.1 Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Sportpark“**

(§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Sportpark“ dient der Errichtung und Nutzung von Sportstätten und Sportanlagen für den Vereins-, Schul- und Freizeitsport sowie der Unterbringung der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen wie Vereinsheimen, zugeordneter Gastronomie, Sportkindertagesstätte und Sportschule. Die jeweiligen Teilgebiete SO 1 - SO 4 unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Zulässigkeiten.

##### **1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportpark“**

###### **Baufenster 1**

Zulässig sind:

1. Sport- und Versammlungsstätten mit und ohne Zuschauertribünen sowie zugehörigen Funktionsräumen, insbesondere
  - Sporthallen,
  - Basketballfelder,
  - Fitnessstudios,
  - Vereinsgebäude,
2. Anlagen für sportbezogene, soziale und gesundheitliche Zwecke, insbesondere
  - Sportschulen,
3. sportbetriebszugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Betriebe des sportbezogenen Beherbergungsgewerbes als zweckgebundene Nebennutzung.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. zweckbezogene Dienstleistungen, die nur einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen,
2. sonstige sportbezogene Anlagen.

###### **Baufenster 2**

Zulässig sind:

1. Anlagen für sportbezogene, soziale und gesundheitliche Zwecke, insbesondere
  - Kindertagesstätten,
2. sportbetriebszugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

###### **Baufenster 3**

Zulässig sind:

1. Sport- und Versammlungsstätten mit und ohne Zuschauertribünen sowie zugehörigen Funktionsräumen, insbesondere
  - Fitnessstudios,
  - Räume für Kraftsport, -training,

- Vereinsgebäude,
- 2. Anlagen für sportbezogene, soziale und gesundheitliche Zwecke, insbesondere
  - Sportschulen,
- 3. sportbetriebszugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 4. Betriebe des sportbezogenen Beherbergungsgewerbes als zweckgebundene Nebennutzung,
- 5. Schank- und Speisewirtschaften, die nur einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. zweckbezogene Dienstleistungen, die nur einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen,
2. sonstige sportbezogene Anlagen.

#### **Baufenster 4**

Zulässig sind:

1. Sport- und Versammlungsstätten mit und ohne Zuschauertribünen sowie zugehörigen Funktionsräumen, insbesondere
  - Multifunktionsarenen,
  - Vereinsgebäude,
2. Anlagen für sportbezogene, soziale und gesundheitliche Zwecke, insbesondere
  - Sportschulen.

#### **Baufenster 5**

Zulässig sind:

1. sportbetriebszugehörige bauliche Anlagen, insbesondere
  - Vereinsgebäude mit zugehörigen Funktionsräumen,
2. Anlagen für sportbezogene, soziale und gesundheitliche Zwecke, insbesondere
  - Sportschulen,
3. sportbetriebszugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Wohnungen, die der Unterhaltung der Sportanlagen funktionell zugeordnet sind oder dem Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften dienen.

### **1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Sportpark“**

Zulässig sind:

1. sportbetriebszugehörige bauliche Anlagen, insbesondere
  - Vereinsgebäude mit zugehörigen Funktionsräumen,
2. Schank- und Speisewirtschaften, die nur einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. zweckbezogene Dienstleistungen, die nur einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen,
2. sonstige sportbezogene Anlagen.

### **1.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Sportpark“**

Zulässig sind:

1. sportbetriebzugehörige bauliche Anlagen, insbesondere
  - Sporthallen,
  - Vereinsgebäude mit zugehörigen Funktionsräumen,
2. Schank- und Speisewirtschaften, die nur einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen,
3. zweckbezogene Dienstleistungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige sportbezogene Anlagen.

### **1.1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Sportpark“**

Zulässig sind:

1. sportbetriebzugehörige bauliche Anlagen, insbesondere
  - Sporthallen,
  - Vereinsgebäude mit zugehörigen Funktionsräumen,
2. Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. zweckbezogene Dienstleistungen, die nur einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen,
2. sonstige sportbezogene Anlagen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

### **2.1 Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Sportpark“**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche, die zulässige Geschossfläche, über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (nur in den Baufenstern 2, 3 und 5 des Sonstigen Sondergebietes SO 1 und in den Sonstigen Sondergebieten SO 2, SO 3 und SO 4) und die maximal zulässige Gebäudehöhe, bei den Baufenstern 1 und 3 des Sonstigen Sondergebietes SO 1 zusätzlich durch die Mindestgebäudehöhe, in Bezug auf die jeweilige festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster 1- 5) oder das jeweilige Baugebiet geregelt. Die unteren Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen sind in Metern über Normalhöhennull in der Planzeichnung definiert.

Die konkreten Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle **Sonstigen Sondergebiete SO** gilt im Übrigen:

Notwendige untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der Gebäudefläche um max. 2,00 m überschreiten. Diese Anlagen müssen allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

Notwendige Aufzugsüberfahrten sind unabhängig von ihrer Höhe allgemein zulässig.

Solaranlagen sind auf der kompletten Dachfläche zulässig, sofern sie die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 2,00 m überschreiten. Solaranlagen müssen allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

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

#### **3.1 Bauweise**

In den Baufenstern 1 und 3 des Sonstigen Sondergebietes SO 1 und in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 - SO 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand gem. § 6 Abs. 5 Nr. 1 HBO zu errichten. Die Länge der Gebäude darf maximal 80,0 m betragen.

Für die Baufenster 2, 4 und 5 des Sonstigen Sondergebietes SO 1 wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **Sonstiges Sondergebiet SO 1, Baufenster 1**

Die Mindestlänge der Gebäude beträgt 65,0 m.

#### **Sonstiges Sondergebiet SO 1, Baufenster 3**

Die Mindestlänge der Gebäude beträgt 75,0 m.

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

##### **3.3.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1, Baufenster 1 und 3**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **4 Flächen für Sport- und Spielanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

#### **4.1 Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportpark“**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

1. Zweckgebundene bauliche Anlagen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind außerdem insbesondere zulässig:

1. Spielfelder und Laufbahnen zuzüglich Stehplätze für Zuschauer,
2. Einfriedungen und Zäune inklusive Ballfangzäune,
3. Flutlichtanlagen,
4. Außenflächen für die Kindertagesstätte,

5. Kinderspielplätze,
6. Wege und Zufahrten.

## **5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

### **5.1 Sonstiges Sondergebiet SO**

Zweckgebundene Nebenanlagen inkl. Zuschauertribünen für die Sportanlagen sind in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 - SO 4 zu den Hauptnutzungen allgemein zulässig.

Transformatorstationen sind in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 - SO 4 allgemein zulässig.

#### **5.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1**

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Carports ist nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind oberirdische Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen außerhalb der genannten Flächen zulässig, um sie in der Nähe von barrierefreien Zugängen anordnen zu können.

Die Errichtung oberirdischer Garagen ist unzulässig.

#### **5.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2**

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind oberirdische Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen außerhalb der genannten Flächen zulässig, um sie in der Nähe von barrierefreien Zugängen anordnen zu können.

Die Errichtung oberirdischer Garagen und Carports ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **5.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3**

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports und Garagen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind oberirdische Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um sie in der Nähe von barrierefreien Zugängen anordnen zu können.

#### **5.1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 4**

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports und Garagen ist unzulässig.

### **5.2 Flächen für Sportanlagen**

Zweckgebundene Nebenanlagen mit Ausnahme von Zuschauertribünen sind zu den Hauptnutzungen allgemein zulässig.

Zuschauertribünen einschließlich deren Überdachung sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Zuschauertribüne“ zulässig.

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports und Garagen ist nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind oberirdische Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, um sie in der Nähe von barrierefreien Zugängen anordnen zu können.

Transformatorstationen sind in den Flächen für Sportanlagen ausnahmsweise zulässig.

## **6 Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinien bestimmt.

### **6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### **6.1.1 Zweckbestimmung Forstwirtschaftlicher Weg mit Erschließungsfunktion**

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Forstwirtschaftlicher Weg mit Erschließungsfunktion für den Sportpark Oberlinden und die Schießanlage der Schützengesellschaft Langen 1863 e.V.“ sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **6.2 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### **6.2.1 Zweckbestimmung Fußweg**

Die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **7 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **7.1 Private Grünflächen**

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung von Sportflächen“ ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **8 Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 (b) BauGB)

Die festgesetzten Flächen für Wald sind der Planzeichnung zu entnehmen.



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

Flächen für Stellplätze und sonstige zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen oder in seitliche Grünflächen zu entwässern.

Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden. Als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung sind wegen der geringeren Lockwirkung für Insekten warmfarbene LED (maximal 3000 K Farbtemperatur) zu verwenden. Flutlichtanlagen sind so zu installieren und zu betreiben, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Sie sind nach dem Ende der Nutzung der beleuchteten Sportflächen unmittelbar auszuschalten.

Einfriedungen und Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 10 cm verfügen. Hiervon ausgenommen sind Ballfangzäune.

Innerhalb der Waldflächen sind gefälltte Bäume auf der Fläche zur Totholz- und Strukturanreicherung zu belassen.

Bei Fällung totholzreicher Bäume sind Teile des Totholzes liegen zu lassen. Bäume mit Spechthöhlen sind sofern möglich nicht ganz zu fällen, sondern es sind nur die toten Äste zu kappen.

Liegendes Totholz sowie stehende Baumstümpfe mit herausgebrochener Krone ohne Verkehrssicherheitsrelevanz sind an Ort und Stelle zu belassen.

Innerhalb der Waldflächen sind je sechs Nistkästen mit 28 mm und 32 mm Fluglochdurchmesser in Waldrandbereichen sowie drei Halbhöhlen-Nistkästen anzubringen.

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

Bei Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Gehölze der Pflanzempfehlungsliste D zu verwenden.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist flächendeckend mit Gehölzen zu bepflanzen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen entlang der Berliner Allee sind einheimische Laubbäume (siehe Pflanzempfehlungsliste D.1) zu verwenden.

Die endgültigen Baumstandorte der Ersatzpflanzungen können so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken, die Verkehrsregelung und die bestehenden und geplanten Leitungen möglich sein wird, wobei die durch die Planeinträge vorgegebene Baumreihe erhalten bleiben sollen.

**11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) oder zulässiger Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen mit gebietseigenen bzw. klimarelevanten Gehölzen vorzunehmen.

Bei Neubauten von Gebäuden und Nebenanlagen ab 20 m<sup>2</sup> Dachfläche sind 80% der Dachflächen zumindest extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muss mindestens 10 cm Substrat betragen. Ausgenommen hiervon sind Oberlichter, verglaste Dachflächen sowie Technikaufbauten. Ausnahmen sind bei zulässigerweise geeigneten Dächern, Nebengebäuden oder -anlagen mit leichten Tragwerken zulässig. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen ist zulässig.

## **12 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **12.1 Sonstige Sondergebiete SO 1, SO 2, Flächen für Sportanlagen**

Lautsprecheranlagen sind lagemäßig nur im Bereich des Baufensters 4 des Sonstigen Sondergebietes SO1, im Bereich des Baufensters des Sonstigen Sondergebietes SO 2 sowie in den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Zuschauertribüne“ der Flächen für Sportanlagen zulässig und dürfen folgende Schallleistungspegel ( $L_{wa}$ ) nicht überschreiten:

Nutzung	Anzahl der Lautsprecher	Spezifikationsvorgabe, $L_{WA}$ in dB(A)
Fußballheimspiel	2	jeweils $L_{WA} = 105$ dB(A)
Leichtathletik-Veranstaltungen	2	jeweils $L_{WA} = 105$ dB(A)
Freizeit-Veranstaltungen	1	$L_{WA} = 108$ dB(A)

### **12.2 Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 3**

Die Außenbauteile von Sporthallen müssen nach DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, im eingebauten Zustand ein bewertetes Gesamt-Schalldämm-Maß von mindestens  $R'_{w,res} = 35$  dB aufweisen. Die festgesetzten Bereiche für die Schallschutzmaßnahmen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **12.3 Sonstiges Sondergebiet SO 1, Baufenster 3**

Flächen für die Außengastronomie sind ausschließlich südwestlich der Gebäudefassade anzuordnen.

#### Hinweis

*Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Langen, Südliche Ringstraße 80, 63225 Langen, Fachdienst 13 Bauwesen, Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.*

### **13 Sonstige Festsetzungen**

#### **13.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

##### **13.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1, private Straßenverkehrsflächen**

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die entsprechenden Bereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

##### **13.1.2 Flächen für Wald**

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers festgesetzt. Die entsprechenden Bereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **13.2 Bedingte Festsetzungen - Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässigen Nutzung**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

##### **13.2.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1, Baufenster 4**

Die Nutzung des Bereiches innerhalb des Baufensters 4 als Multifunktionsarena ist erst dann zulässig, wenn die geplanten Gebäude innerhalb der Baufenster 1 und 3 errichtet sind und ihre schallschützende Wirkung erfüllen.

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

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

### **1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Langen dürfen in dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m überschreiten.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Langen in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzempfehlungsliste in Kapitel D wird empfohlen.

## **2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

### **2.1 Dachausbildung**

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 – SO 4 sowie innerhalb der Flächen für Sportanlagen sind bei Neubauten von Gebäuden und Nebenanlagen ab 20 m<sup>2</sup> Dachfläche nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Zur Überdachung von Spielfeldern sind auch geneigte Dächer bis 30° zulässig. Ausnahmen sind bei Nebengebäuden oder -anlagen mit leichten Tragwerken zulässig.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

#### **2.2.1 Flächen für Sportanlagen**

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen für die Baufenster Ba, Bb und Bc der Flächen für Sportanlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die unteren Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen sind in Metern über Normalhöhennull in der Planzeichnung definiert.

Für die Baufenster Ba, Bb und Bc der Flächen für Sportanlagen gilt im Übrigen:

Notwendige untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der Gebäudefläche um max. 2,00 m überschreiten. Diese Anlagen müssen allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

Notwendige Aufzugsüberfahrten sind unabhängig von ihrer Höhe allgemein zulässig.

Solaranlagen sind auf der kompletten Dachfläche zulässig, sofern sie die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 2,00 m überschreiten. Solaranlagen müssen allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

## **C HINWEISE**

### **1 Sicherung von Bodendenkmälern**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

Aus dem direkten Umfeld des Geltungsbereiches sind Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG bekannt, bei denen nicht auszuschließen ist, dass sie in den Geltungsbereich hineinragen. Aufgrund der Vorschädigung des Geländes ist allerdings mit keiner Beeinträchtigung der Bodendenkmäler zu rechnen, so dass das Erhaltungsgebot für Kulturdenkmäler nach § 1 HDSchG hinter die Planungsinteressen der Kommune zurückgestellt werden kann. Auf ein Genehmigungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 HDSchG für die mit den Zielen des Bebauungsplans verbundenen Bodeneingriffe wird hingewiesen. Im Rahmen der Genehmigung wird geprüft, unter welchen Auflagen aus denkmalpflegerischer Sicht die Bauausführung erfolgen kann.

### **2 Trinkwasserversorgung**

Bei Trinkwasserleitungen und deren Anlagen müssen die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden (z.B. DIN, DVGW, VDI).

Betriebswasseranlagen (z.B. Zisternen oder Brunnen) müssen von den künftigen Betreibern gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung formlos beim Kreis Offenbach angezeigt werden.

### **3 Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Bei einer Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

### **4 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasserbehandlungsanlagen zuzuführen. Die städtische Entwässerungssatzung ist zu beachten. Für das geplante Bauvorhaben wird der Bestand der Schmutzwasserkanäle weiterhin genutzt. Für die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer (gem. § 57 WHG) oder die öffentliche Abwasseranlage (gem. § 58 WHG), welches den Anhängen der Abwasserverordnung vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), zuletzt geändert am 16. Juni 2020 (BGBl. I S. 1287) unterliegt, ist eine Erlaubnis bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Zudem sind im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die Anforderungen gemäß AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert am 19. Juli 2020 (BGBl. I S. 1328) zu berücksichtigen. Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grund- und Oberflächenwasser ausgehen kann, sowie Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger Straßenbauweise auszuführen. Das von den Flächen abfließende verunreinigte

Niederschlagswasser ist einer kommunalen Abwasseranlage zuzuführen und vor der Einleitung oder Versickerung in ein Gewässer durch eine Abwasserbehandlungsanlage zu reinigen.

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

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

## **6 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen, d.h. gezielten Anhebungen des Grundwasserstandes, 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.

## **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.

Für neu geplante Einzelbaumpflanzungen insbesondere im Bereich von Pkw-Parkplatzflächen, wie auch durch die Überplanung mit Vorhaben künftig freizustellender Einzelbäume, sind geeignete Überfahrungs- sowie Bewässerungssysteme zu berücksichtigen. Ebenso sollte der Mindestabstand zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen gegeben sein bzw. Schutzmaßnahmen der Leitungstrassen berücksichtigt werden.

## **9 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.

#### **10 Artenschutzempfehlungen**

Erforderliche Fäll- oder Rodungsarbeiten dürfen nur im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Am Rand des Sportplatzes nördlich der Georg-Sehring-Halle wächst ein kleiner Bestand des gefährdeten Genfer (oder Heide-) Günsels (*Ajuga genevensis*). Ein weiterer, größerer Bestand befindet sich am Gehölzrand südlich des Clubhauses des 1.FC Langen. Es wird empfohlen, vor einem Eingriff an den Stellen die Pflanzen an eine geeignete Stelle innerhalb des Geländes umzusetzen.

Als freiwillige Artenschutzmaßnahme wird die Schaffung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse als hinterfliegbare Außenverkleidung an neuen Gebäuden empfohlen.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange werden bei der Umsetzung der Planung durch eine ökologische Baubegleitung gesichert. Hierdurch wird insbesondere sichergestellt, dass durch zulässige Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

#### **11 Erdbebenzone**

Bei der Planung und Ausführung der Bebauung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach der Einteilung der DIN EN 1998-1/NA:2011-01 in der Erdbebenzone 1 liegt, in der rechnerisch Erdbebenintensitäten von 6,5 bis < 7 zu erwarten sind.

#### **12 Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### **13 Schallschutz**

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder neuer Tribünenanlagen ist im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte nach § 2 Abs. 2 der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) bzw. der TA Lärm an den umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzungen sicher eingehalten werden.

Die Nutzungszeiten des Bolzplatzes in den nach der 18. BImSchV festgelegten Ruhezeiten an Werk-, Sonn- und Feiertagen abends sowie an Sonn- und Feiertagen mittags sind auf eine Stunde zu begrenzen.

**14 Lichtimmissionen**

Es ist sicherzustellen, dass keine unzulässigen Lichtimmissionen, durch Raumaufhellung oder Blendung der umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzungen auftreten.



## D PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE

Diese Liste gilt nicht in für festgesetzte Waldflächen, dort gilt allein Forstrecht.

### 1 Auswahlliste A – Heimische Bäume

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

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

Straßenbäume (K = Klimatolerante Bäume)

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

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

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

#### 1.3 Bäume unter 10 m Wuchshöhe (3. Ordnung)

K	Dreispitzahorn	Acer buergerianum
K	Säulen-Ahorn	Acer platanoides „Columnare“
K	Baumartige Felsenbirne*	Amelanchier arborea „Robin Hill“
K	Apfeldorn*	Crataegus lavalleyi „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

## **2 Auswahlliste B – Sträucher und Hecken**

### **2.1 Sträucher und freiwachsende Hecken**

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

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

### **2.2 Geschnittene Hecken**

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

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

## **3 Auswahlliste C – Intensive und extensive Dachbegrünung**

### **3.1 Großsträucher (einzeln) keine Hoch- und Halbstämme**

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

### **3.2 Sträucher (kleine Gruppen)**

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

### **3.3 Stauden**

Schafgarbe	Achillea in Arten
------------	-------------------

Grasnelke	Armeria maritima in Sorten
Kugeldistel	Echinops ritro
Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Lavendel	Lavandula in Sorten
Dost/Majoran	Origanum vulgare
Hain-Salbei	Salvia nemorosa in Sorten
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Skabiose	Scabiosa caucasica in Sorten
Purpur-Fetthenne	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

### 3.4 Gräser

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

### 3.5 Zwiebelgewächse

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

## 4 Pflanzqualitäten

Großkronige Bäume I WO	4 x vmDB	STU 20/25
Mittelkronige Bäume II WO	4 x vmDB	STU 20/25
Kleinsträucher	3 x vmB	80/100
Großsträucher	3 x vmB	125/150

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 A.11 und A.12 unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen (außerhalb des Straßenraums) soll standortgerecht und naturraumtypisch sein.

## **E RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221);

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** i.d.F. vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306);

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202);

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542);

**Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)** vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379);

**Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F. vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582);

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93);

**Hessisches Waldgesetz (HWaldG)** vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Februar 2022 (GVBl. S. 126);

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764);

**Satzung der Stadt Langen (Hessen) über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder** in der gültigen Fassung vom 15.03.2018;

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1057);

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88);

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);