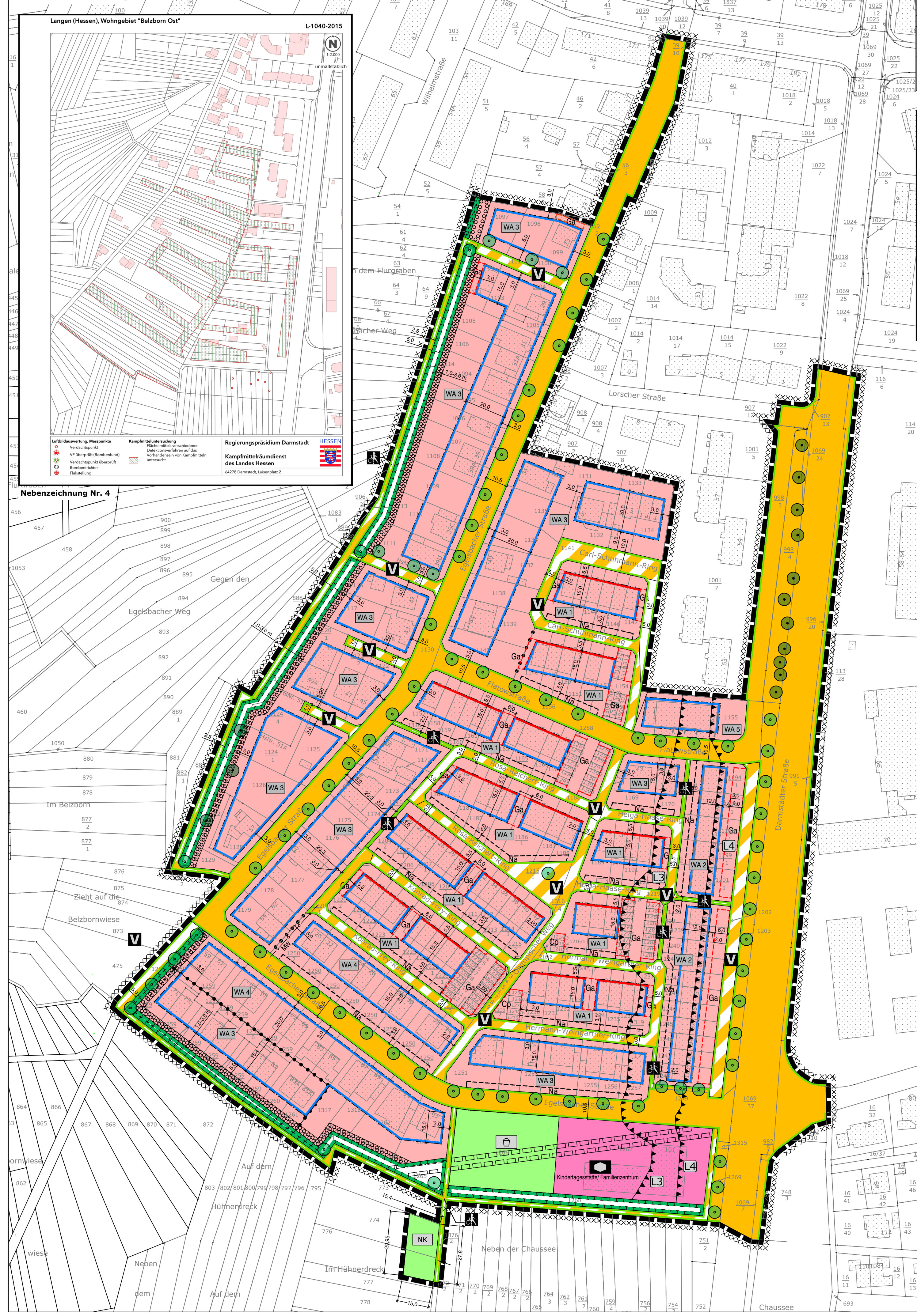
Planzeichnung



Nebenzeichnung Nr. 4

Baugebiet	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
GRZ	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Zahl der Vollgeschosse		II-III	II	III	III
Bauweise	o nur Hausgruppen	g	o nur Einzel- und Doppelhäuser		

Nutzungstabelle

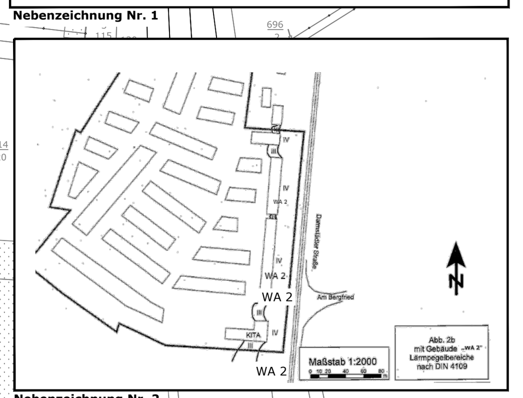
Tabelle 8. **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1]) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2])	50	45
7	VII	> 80	[2])	[2])	50

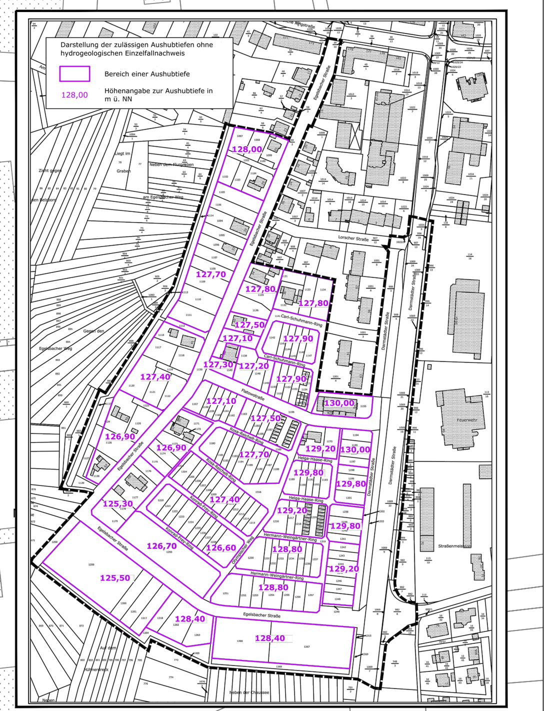
[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

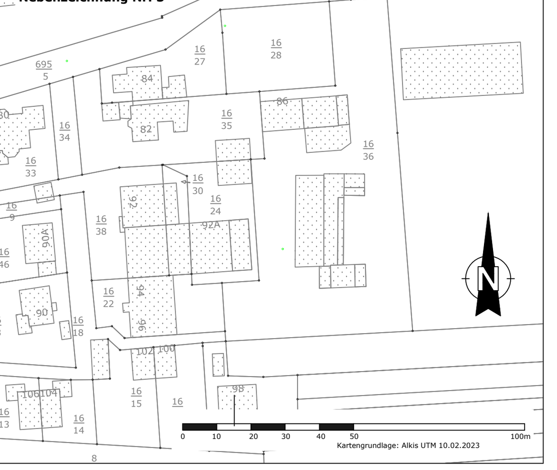
Nebenzeichnung Nr. 1



Nebenzeichnung Nr. 2



Nebenzeichnung Nr. 3



0 10 20 30 40 50 100m

Kartengrundlage: Alkis UTM 10.02.2023

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)
- WA 1 — z. B. WA 1
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

- z. B. 0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- z. B. 1,2 — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- z. B. II-III — Anzahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
- z. B. II — maximale Anzahl der Vollgeschosse

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

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Ga — Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Cp — Flächen für Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Na — Flächen für Nebenanlagen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Fußweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- NK — Zweckbestimmung: Naturkindergarten

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

- hier: Artenreicher Gehölzbestand/Anlage von Feldgehölzen

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

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers

Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- L3 L4 — Lärmpegelbereich L3 bzw. L4 gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise, November 1989

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- XXXXXXX — vernässungsgefährdeter Bereich

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalten von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- anzupflanzender Baum
- zu erhaltender Baum
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

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

- Bestandsgebäude
- MW — Mischwasserkanal nachrichtlich

Textliche Festsetzungen

Anmerkung: *Textliche Festsetzungen, die im Rahmen dieser 3. Änderung geändert wurden, sind nachfolgend kursiv geschrieben und zur Verdeutlichung mit einem Rahmen eingefasst. Die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurden nachrichtlich übernommen und gelten unverändert fort.*

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

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO)

Baugebiete WA 1 - WA 5
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind den sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte/Familienzentrum" zulässig.
Die Einrichtung kann auch außerhalb von regulären Öffnungszeiten für Veranstaltungen genutzt werden.

1.3 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist als öffentliche Grünfläche mit den folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:
- *Spielplatz*
- *Naturkindergarten*

Anlagen, die diesen Zweckbestimmungen entsprechen, mit ihren jeweils benötigten Nebenanlagen, sind zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (GR)
(§ 19 BauNVO)

Baugebiet WA 1
Zulässig ist eine GRZ von 0,4. Grundsätzlich ist eine GR von bis zu 80 qm zulässig.

Baugebiete WA 2 - WA 5
Zulässig ist eine GRZ von 0,4.

Baugebiete WA 1 - WA 5
Am Hauptgebäude sind Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Größe von 15,0 qm, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ohne dass sie in die GRZ eingerechnet werden müssen. Sie sind bei der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen.

Gemeinbedarfsfläche
Zulässig ist eine Grundfläche von 1.300 qm. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturkindergarten
Zulässig sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von max. 50 qm. Einschließlich der Nebenanlagen kann diese Fläche bis zu 100 qm betragen.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 20 BauNVO)

Baugebiete WA 1 - WA 5
Zulässig ist eine GFZ von maximal 1,2. Die Geschossflächenzahl ist ausschließlich in den Vollgeschossen zu ermitteln.

2.3 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.3.1 Geschossigkeit

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist der Nutzungstabelle auf der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3.2 Traufhöhe/Attikahöhe, Staffelgeschosse

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Attika bzw. dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss und der Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg bzw. Mischverkehrsfläche an der Grundstücksgrenze) vor der Mitte des Gebäudes; bei Reihenhäusern/Hausgruppen vor der Mitte der Reihenhauszeile/Hausgruppe, bei Doppelhäusern vor der Mitte des Doppelhauses.

Staffelgeschosse sind bei offener Bauweise an den Traufseiten (Hausseiten parallel zur erschließenden Verkehrsfläche) mindestens 0,25 m von der Außenkante der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen.

Oberste Geschosse als Staffelgeschoss dürfen maximal 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses erreichen.

Die Traufhöhe/Attikahöhe eines Staffelgeschosses darf die festgesetzte Traufhöhe/Attikahöhe des Gebäudes um maximal 2,8 m überragen.

Bei Grundstücken, die von mehreren Seiten erschlossen werden können, wird die nördliche Verkehrsfläche als Bezug angenommen.

Ausnahmen
Bei Reihenhauszeilen/Hausgruppen kann bei topografisch bewegtem Gelände ausnahmsweise ein Höhenversprung zugelassen werden. Dabei müssen immer mindestens zwei Reihenhaus-/Hausgruppenelemente eine einheitliche Traufhöhe/Attikahöhe aufweisen.

Bei Eckgrundstücken kann ausnahmsweise die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg, Mischverkehrsfläche an der Grundstücksgrenze) vor der Mitte des Gebäudes an der zweiten straßenbegrenzenden Grundstückseite als Bezug genommen werden, wenn topografische Gründe dies rechtfertigen.

Beim maximal höhengleichen Anbau an Gebäude, die vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits bestanden, kann ausnahmsweise von den Höhenfestsetzungen abgewichen werden.

Baugebiet WA 1
Festgesetzt ist eine zwingende Traufhöhe von 7,0 m. Bezugsfläche ist dabei die im Norden des Grundstücks liegende Verkehrsfläche. Im Bereich der südlichen Traufe wird von der zwingenden Höhenfestsetzung abgesehen. Hier ist die Höhe der südlichen Traufe/Attika/geschlossene Terrassenbrüstung auf maximal 7,0 m begrenzt.

Ausnahmsweise ist ein Staffelgeschoss zulässig, wenn für die gesamte Reihenhauszeile/Hausgruppe Dachneigung und -form einheitlich gestaltet wird.

Baugebiet WA 2
Zulässig ist eine maximale Traufhöhe von 11,0 m.

Baugebiete WA 3 und WA 4
- Einzelhäuser:
  Bei Zweigeschossigkeit:
  Zulässig ist eine maximale Traufhöhe/Attikahöhe von 7,0 m. Ein Staffelgeschoss ist zulässig.

  Bei Dreigeschossigkeit:
  Zulässig ist eine maximale Traufhöhe/Attikahöhe von 9,8 m.
  Ein Staffelgeschoss ist nur innerhalb der Kubatur eines 45°-Satteldachs zulässig.

- Doppelhäuser:
  Bei Zweigeschossigkeit:
  Festgesetzt ist eine zwingende Traufhöhe von 7,0 m. Ausnahmsweise kann eine geringere Traufhöhe bis zu einer minimalen Traufhöhe von 6,0 m zugelassen werden, wenn beide Doppelhaushälften eine einheitliche Traufhöhe aufweisen.

  Ausnahmsweise ist ein Staffelgeschoss zulässig, wenn beide Doppelhaushälften einheitlich errichtet werden. Die Oberkante des Staffelgeschosses ist dabei zwingend 2,8 m oberhalb der Traufhöhe/Attikahöhe des obersten Vollgeschosses auszubilden.

Baugebiet WA 4
- Doppelhäuser:
  Festgesetzt ist eine zwingende Traufhöhe von 7,0 m. Ausnahmsweise kann eine größere Traufhöhe bis zu einer maximalen Traufhöhe von 11,0 m zugelassen werden, wenn beide Doppelhaushälften eine einheitliche Traufhöhe aufweisen. Ausnahmsweise ist ein Staffelgeschoss zulässig, wenn beide Doppelhaushälften einheitlich errichtet werden. Ein Staffelgeschoss ist nur innerhalb der Kubatur eines 45°-Dachs zulässig.

Baugebiet WA 5
Zulässig ist eine maximale Traufhöhe von 11,0 m.

Gemeinbedarfsfläche
Zulässig ist eine maximale Traufhöhe/Attikahöhe von 11,0 m.

Öffentliche Grünfläche
Die zulässige maximale Höhe der erforderlichen und sonstigen baulichen Anlagen für die Fläche mit der Zweckbestimmung Naturkindergarten wird auf 134,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.3.3 Höhe Rohdecke Erdgeschoss

Die Höhe der Rohdecke des Erdgeschosses wird gemessen zwischen der Oberkante Rohdecke und der erschließenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg bzw. Mischverkehrsfläche an der Grundstücksgrenze) vor der Mitte des Gebäudes; bei Reihenhäusern/Hausgruppen vor der Mitte der Reihenhauszeile/Hausgruppe, bei Doppelhäusern vor der Mitte des Doppelhauses.

Bei Reihenhauszeilen/Hausgruppen kann bei topografisch bewegtem Gelände ausnahmsweise ein Höhenversprung zugelassen werden. Dabei müssen immer mindestens zwei Reihenhaus-/Hausgruppenelemente eine einheitliche Höhe der Rohdecke des Erdgeschosses aufweisen.

Baugebiete WA 1 - WA 4
Die Höhe der Oberkante der Erdgeschoss-Rohdecke wird auf maximal 0,20 m festgesetzt.

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

Baugebiet WA 1
Zulässig ist die offene Bauweise, nur Hausgruppen/Reihenhäuser.

Baugebiet WA 2
Zulässig ist die geschlossene Bauweise.

Baugebiete WA 3 - WA 5
Zulässig ist die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser.

Gemeinbedarfsfläche
Zulässig ist die offene Bauweise.

4 Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO bzw. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, Anlagenteile von Klimaanlagen und vergleichbare technische Anlagen oder Anlagenteile dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

Terrassen sind nur im Anschluss an das Hauptgebäude zulässig. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.1 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

Baugebiet WA 1
Für Überdachungen sind im Eingangsbereich Überschreitungen der Baulinie bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 2,0 m zulässig.

Baugebiet WA 1 - WA 5
Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten. Die Größe der Terrasse darf dabei maximal 15,0 qm betragen. Die Terrassen müssen an das Gebäude angeschlossen werden.

Baugebiet WA 5
Die Baugrenzen dürfen durch unterirdische Bauteile wie Keller und Tiefgaragen überschritten werden.

5 Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Baugebiet WA 1
Die Mindestbreite der Grundstücke beträgt 6 m.

Baugebiet WA 2
Die Mindestbreite der Grundstücke beträgt 7,5 m.

Einzel- und Doppelhausgrundstücke
Die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke beträgt 350 qm.
Die Mindestgröße für Doppelhausgrundstücke beträgt je Doppelhaushälfte 250 qm.

6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Vorgartenbereich bis zur hinteren Baugrenze sowie innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ergänzend hierzu gilt auch Festsetzung A.12.1.2.

6.2 Stellplätze

Stellplätze sind nur im Vorgartenbereich bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Dabei können die Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Es darf für die Stellplätze nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche in Anspruch genommen werden.

Stellplätze sind weiterhin in den für Carports und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.3 Garagen und Carports

Garagen und Carports einschließlich Abstellräume sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Zufahrten sind zu pflastern oder gleichwertig zu befestigen.

Baugebiet WA 2
Garagen dürfen ohne Abstand direkt an die öffentliche Verkehrsfläche gebaut werden. Abweichend von der Garagenverordnung sind keine Zu- und Abfahrtsbereiche auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich.

7 Zulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Neben Wohnungen sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig.

Baugebiet WA 1
Je Reihenhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Baugebiete WA 2 - WA 4
Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Alle Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.

9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Verkehrslärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" von November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (siehe Nebenzeichnung Nr. 1), bzw. die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen (LP 4) sind mit zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen auszustatten.

9.2 Lüftungseinrichtungen

In Schlafräumen und Kinderzimmern, die ausschließlich Fenster in Fassaden besitzen, an denen die Beurteilungspegel tags über 60 dB(A) und damit nachts über 50 dB(A) liegen (= LP4), sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

9.3 Zeitpunkt und Umstände der Zulässigkeit
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grenzen der Lärmpegelbereiche gelten nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Bebauung im WA 2 fertiggestellt ist und damit eine lärmmindernde Wirkung entfaltet.

Ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Bebauung im WA 2 gelten die in der Nebenzeichnung Nr. 2 dargestellten Lärmpegelbereiche.

Ausnahmsweise kann deshalb bei Gebäuden innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichs 3 von passiven Lärmschutzmaßnahmen abgesehen werden, wenn die Bebauung im Baugebiet WA 2 entlang der Darmstädter Straße bereits vorher vollständig errichtet worden ist.

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

10.1 Maßnahmenflächen

Auf den ausgewiesenen und gekennzeichneten Maßnahmenflächen ist ein horizontal und vertikal reich gegliederter und entlang des Außenbereichs von einem krautreichen Saum begleiteter Gehölzstreifen anzulegen und zu erhalten. Dabei sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Auswahllisten der Pflanzliste).
Bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Nicht einheimische oder standortfremde Arten sind im Rahmen der extensiven Unterhaltungspflege sukzessive zu ersetzen.

10.2 Hydrogeologisches Einzelgutachten

Soweit bei der Errichtung von baulichen Anlagen Aushubtiefen und Gründungen tiefer als in der Nebenzeichnung Nr. 3 vorgesehen sind, ist durch Einzelgutachten sicherzustellen, dass die wasserstauenden Schichten nicht gefährdet sind und eine Mächtigkeit dieser Schichten von mindestens 1,0 m erhalten bleibt. Das Einzelgutachten ist den Bauvorlagen beizufügen.

Wenn bei der Errichtung von baulichen Anlagen die zulässige Aushubtiefe und Gründung des jeweiligen Bereichs, wie in der Nebenzeichnung Nr. 3 dargestellt, eingehalten wird, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

Die Aushubtiefe ist in Meter über Normalnull (m. ü. NN) in den Bauvorlagen nachzuweisen.

10.3 Sammlung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 20 Liter pro Quadratmeter entwässerter Fläche betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an das Kanalnetz anzuschließen.

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

Das in der Planzeichnung dargestellte Geh- und Leitungsrecht wird zu Gunsten des Leitungsträgers (Hauptsammler) festgesetzt.

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

12.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12.1.1 Private Grundstücksfreiflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer den Stellplatzflächen, Zufahrten und Zugängen, sind flächendeckend zu begrünen.

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen als Element der Freiflächen- oder Gartengestaltung sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm.

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind als Gehölzfläche einschließlich Bäumen anzulegen bzw. zu erhalten. Auf mindestens 50 % der Gehölzflächen sind heimische Arten zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Je angefangene 300 qm Baugrundstück sind mindestens ein standortgerechter Laubbaum II. oder III. Ordnung gemäß Auswahlliste A bzw. alternativ zwei Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm aufweisen. Vorhandene Bäume sowie aufgrund von anderen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden. Der Anteil der Nadelgehölze und anderer immergrüner Gehölze an der Gesamtpflanzung soll nicht mehr als 30 % betragen (die Prozentzahl bezieht sich sowohl auf die Anzahl als auch auf die Flächen unter dem Kronenbereich der Bäume).

12.1.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unversiegelt zu halten und flächendeckend zu begrünen. Je 2 qm ist ein Strauch gemäß Auswahlliste B der Pflanzliste zu pflanzen. *Die Bepflanzung dient der Eingrünung des Grundstücks und muss eine Tiefe von mindestens 1,0 - 3,0 m aufweisen.*

Die Flächen zum Anpflanzen können durch Nebenanlagen bis zu einer Fläche von maximal 4 qm und einer Länge von max. 1/4 der rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenze jedoch max. 3,0 m unterbrochen werden.

12.1.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen, die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 5 cm betragen. Die Vegetationsform soll einer Sedum-Kräuter-Gräser-Gesellschaft entsprechen.

12.1.4 Straßenbäume

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind Bäume der Auswahlliste A mit der Pflanzqualität Mindeststammumfang (StU) 16 - 18 cm, mindestens dreimal verpflanzt, zu verwenden. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 cbm umfassen. Unbefestigte Baumscheiben sind zu begrünen.

Der Abstand zwischen den einzelnen Straßenbäumen darf max. 15,0 m oder zwei Längsparkplätze betragen. Sollte aufgrund von Zufahrten, Kreuzungen, Einmündungen o. ä. eine Überschreitung der genannten Abstände erforderlich oder zweckmäßig werden, ist dies durch geringere Abstände bei den folgenden Baumabständen auszugleichen. Zeichnerisch festgesetzte Standorte können dann entsprechend verändert werden. Innerhalb eines Straßenzugs ist auf eine einheitliche Baumartenwahl zu achten.

12.1.5 Straßenbegleitgrün entlang der Darmstädter Straße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche entlang der Darmstädter Straße sind mind. 4.000 qm als Straßenbegleitgrün auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Grünflächen können angerechnet werden.

12.1.6 Gemeinbedarfsfläche

Mindestens 25 % der Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind als Gehölzfläche einschließlich Bäumen anzulegen bzw. zu erhalten. Auf mindestens 50 % der Gehölzflächen sind heimische Arten zu pflanzen bzw. zu erhalten. Je angefangene 300 qm Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Baum gemäß Auswahlliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen.

Vorhandene Bäume sowie aufgrund von anderen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden. Der Anteil der Nadelgehölze und anderer immergrüner Gehölze an der Gesamtpflanzung soll nicht mehr als 20 % betragen (die Prozentzahl bezieht sich sowohl auf die Anzahl als auch auf die Flächen unter dem Kronenbereich der Bäume).

12.1.7 Öffentlicher Spielplatz *und Naturkindergarten*

Der öffentliche Spielplatz *und die Fläche des Naturkindergartens sind* mit Bäumen locker zu überstellen und mit einer lockeren Gehölzpflanzung entlang der Ränder gärtnerisch anzulegen. Giftige und dornige Pflanzen sind nicht zulässig.

Pro 150 qm Fläche ist mindestens 1 Obstbaum oder pro 200 qm ein Walnussbaum oder pro 300 qm ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind diese nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgänge sind durch Anpflanzungen gemäß Auswahlliste A zu ersetzen (Mindestpflanzqualität der Ersatzbäume StU 18-20 cm, dreimal verpflanzt).

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

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

1.1 Dach

1.1.1 Dacharten

Baugebiet WA 1
Es sind zwingend Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° auszubilden.

Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn für die Reihenhauszeile/Hausgruppe Dachneigung und -form einheitlich gestaltet werden. Dann sind auch Flachdächer und geneigte Dächer bis 40° Dachneigung zulässig.

Baugebiet WA 2
Es sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 40° zulässig. Die gesamte Hauszeile ist bezüglich Dachform und Dachneigung einheitlich auszubilden.

Baugebiete WA 3 - WA 5
Bei Einzelhäusern sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

Bei Doppelhäusern sind zwingend Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° auszubilden. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn beide Doppelhaushälften einheitlich gestaltet werden. Dann sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

Nebengebäude, Garagen und Carports
Für Nebengebäude und Garagen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig.

Bei Gebäuden, die vor Rechtskraft dieses Bebauungsplans bereits bestanden, können Ausnahmen zur Angleichung an den Bestand zugelassen werden.

1.1.2 Dacheindeckung

Bei Einzelhäusern ist die Dacheindeckung geneigter Dächer über 10° Dachneigung ohne Dachbegrünung in den Farbtönen Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig.
Bei Reihenhauszeilen und Doppelhäusern ist die Dacheindeckung geneigter Dächer über 10° Dachneigung einheitlich in Rot oder Rotbraun vorzusehen. Ausnahmsweise ist bei Reihenhauszeilen und Doppelhäusern bei einheitlicher Gestaltung Anthrazit zulässig.

Für die Dacheindeckung von Gauben sowie für die Eindeckung mit Photovoltaik- und Solaranlagen und vergleichbare technische Anlagen werden keine Festsetzungen getroffen.

Bei Dächern bis 10° Dachneigung sind Material und Farbe nicht vorgegeben.

1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben zulässig. Einzelgauben dürfen maximal 2,5 m breit sein, die Abstände mehrerer Einzelgauben untereinander müssen mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtlänge der Einzelgauben je Dachfläche darf bis zu 4,0 m betragen und maximal bis zu 40 % der Trauflänge erreichen. Der Abstand zur Giebelaußenwand bzw. zur angrenzenden Haustrennwand muss mindestens 1,5 m betragen. Die Vorderkanten der Gauben müssen gegenüber der traufseitigen Außenwand um mindestens 0,5 m zurückliegen. Die Verschneidung des Gaubendachs mit dem Hauptdach darf nicht im oberen Viertel der Hauptdachfläche liegen. Die traufseitigen Ansichtsseiten dürfen keine geschlossenen fensterlosen Wandflächen darstellen. Geschlossene Flächen sind nur in geringfügigem Umfang zulässig.

Ausnahmen von der Festsetzung zu den Abständen der Gauben zur Haustrennwand bzw. Giebelwand sind zur Angleichung der Fensteröffnungen in der Gaube an die darunterliegende Fassadengliederung zulässig.

Bei Gebäuden, die vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits bestanden, können Ausnahmen zur Angleichung an den Bestand zugelassen werden.

1.1.4 Dacheinschnitte

Im Wohngebiet WA 1 sind Dacheinschnitte und Dachrücksprünge nur an der eingangsabgewandten südlichen Seite zulässig. Der Abstand der Dacheinschnitte zur Giebelaußenwand bzw. zur angrenzenden Haustrennwand muss mindestens 1,0 m betragen.

Dachrücksprünge sind nur über die gesamte Trauflänge zulässig.

2 Einfriedungen und Terrassentrennwände

Im Plangebiet sind im Vorgartenbereich nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Der Vorgartenbereich wird hier als die Fläche definiert, die sich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche beziehungsweise Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – zu welcher die Erschließung erfolgt – und dem Baufenster befindet.

Bei der Ausführung ist ein vertikaler Mindestbodenabstand der Einfriedung von 0,10 m oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m in einem Abstand von mindestens 3,0 m für die Tierwelt zu gewährleisten.

Sichtschutzwände an der Grundstücksgrenze zwischen Doppelhaushälften bzw. Reihenhaus-/Hausgruppeneinheiten sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig. Sie sind direkt an das Hauptgebäude anzuschließen. Anstelle von Sichtschutzwänden können auch Hecken in gleicher Höhe angepflanzt werden.

3 Müllstandorte

Müll-/Abfallbehälter sind so unterzubringen, dass sie vom Straßenraum nicht zu sehen sind. Sie sind entweder durch Strauchpflanzungen bzw. intensiv begrünte Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 1,5 m oder durch bauliche Maßnahmen (Einhausung oder Integrierung ins Gebäude) optisch abzuschirmen.

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

1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Mörfelden der Stadt Mörfelden-Walldorf/Stadtteil Mörfelden (Verordnung vom 03.08.1983, StAnz. 36/83 S. 1784, Änderungsverordnung vom 18.10.1983, StAnz. 45/83 S. 2156). Die in der Rechtsverordnung genannten Ver- und Gebote sind zu beachten.

D HINWEISE

1 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Artenvorkommen nachgewiesen (v. a. Fledermäuse, baum- und gebäudebrütende Vogelarten und Zauneidechse). Vor einer Gehölzrodung, Baufeldräumung oder Abrissarbeiten sowie vor Erdbaumaßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, ist daher eine Überprüfung der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Baumfäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 BNatSchG nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit, durchgeführt werden.

Insbesondere sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren vor Rodung sowie Gebäude und Hütten vor Abbruch auf eine mögliche Besiedelung durch Fledermäuse und/oder baum- bzw. gebäudebrütende Vogelarten hin zu untersuchen. Bei positivem Nachweis sind die weiteren Schritte und Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Falle einer Beseitigung von Höhlenbäumen soll pro Baum ersatzweise eine künstliche Nisthilfe für im Rückgang befindliche bzw. gefährdete, gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse in räumlicher Nähe installiert werden (z.B. Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen, Fledermauskästen etc.).

Im Baufeld vorkommende Zauneidechsen müssen vor Baufeldräumung/Erdarbeiten bei günstiger Witterung in der Aktivphase und vor Eiablage (ab Mitte März bis Ende April) durch eine fachkundige Person abgefangen und in einen geeigneten Ersatzlebensraum umgesiedelt werden. Hierfür ist ein artenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

2 Nisthilfen

Bei einer Neubebauung sollen künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling und für Fledermäuse eingeplant werden. Dazu sind verschiedene Einbauelemente erhältlich (z. B. Fledermauskästen, Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen, etc.).

Zur Förderung des Gartenrotschwanzes sollen innerhalb der öffentlichen und randlich ausgewiesenen Maßnahmenfläche, an geeigneten Bäumen, mindestens zwei artspezifische Nistkästen angebracht werden.

3 Wasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen

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

4 Ökologische Regenwasserbewirtschaftung/Regenwasserversickerung
(§ 55 Abs. 2 WHG und § 37 Abs. 4 HWG)

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden (z. B. zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung), soweit nicht wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen.

Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind 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" zu beachten.

5 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.

6 Bodendenkmäler

Aus dem direkten Umfeld des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal (Langen 57: römische Siedlungsstelle) bekannt, dessen Ausdehnung nicht abschließend geklärt ist und die daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinreichen könnte. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 HDSchG aufgedeckt und betroffen sein können.

Der Beginn der Erd- und Bodenarbeiten ist dem Landkreis Offenbach, Untere Denkmalschutzbehörde, und der hessenArchäologie, Außenstelle Darmstadt, mindestens zwei Wochen vor Ausführung taggenau mitzuteilen.

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste, sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) den oben genannten Behörden 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.

7 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.

Im Bereich des Grundstücks der Darmstädter Straße 65 befand sich eine ehemalige Gärtnerei. Insbesondere dort sind alle Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden der o. g. Behörde mitzuteilen.

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.

8 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem sich ehemalige Flak-Stellungen befunden haben und vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss. Daher ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Arbeiten sind mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen und durch eine Fachfirma durchzuführen. Es soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Die Dokumentation der Kampfmittelräumarbeiten ist der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, zu übersenden.

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen sind in der Nebenzeichnung Nr. 4 grün dargestellt. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

9 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.

10 Verkehrslandeplatz Egelsbach

Das Plangebiet liegt unmittelbar unterhalb der nördlichen Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Luftfahrzeuge (ein- und zweimotorige Flugzeuge sowie Jets und Helikopter) überfliegen diesen Bereich in einer Höhe von circa 266 m über Gelände mit einer Häufigkeit, die an den verkehrsstarken Tagen mehrere Hundert Flugbewegungen aufweist.

11 Schutz vor Lärmimmissionen

Es wird empfohlen, in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Lärmemittierende Anlagen wie Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung in Allgemeinen Wohngebieten einzuhalten sind. Sie dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).

Eine Reduzierung des Abstands kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

12 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.

13 DIN-Normen

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

E PFLANZLISTE

1 Auswahlliste A – Heimische Bäume

1.1 Bäume I. Ordnung

Bäume über 20 m Wuchshöhe

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

1.2 Bäume II. Ordnung

Bäume zwischen 12-20 m Wuchshöhe

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn „Säulenform"	Acer platanoides „Columnare"
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea
Einblättrige Erle	Alnus spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata"
Säulenbuche	Fagus sylvatica „Dawyck" bzw. „Fastigiata"
Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata"
Mehlbeere	Sorbus ariua
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Resista-Ulme	Ulmus species

1.3 Bäume III. Ordnung

Bäume zwischen 6-12 m Wuchshöhe

Baumartige Felsenbirne	Amelanchier arborea „Robin Hill"
Säulen-Weißdorn	Crataegus monogyna „Stricta"
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul`s Scarlett"
Zierapfel	Malus species
Stadtbirne	Pyrus calleryana in Sorten
Eberesche	Sorbus aucuparia

2 Auswahlliste B – Sträucher und freiwachsende Hecken

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangulus alnus
Kornelkirsche	Cornus mas
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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom Vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durchÚrt. 3 des Gesetzes vom 20.7.2023 (GVBl. S. 582)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 ((GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.6.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i. d. F. vom 31.7.2009 (BGBI I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540),zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.3.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		am 25.05.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		am 02.06.2023
Beschluss der öffentlichen Auslegung		am 25.05.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		am 02.06.2023
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 13.06.2023	bis 14.07.2023
Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 07.06.2023	bis 14.07.2023
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung		am 28.09.2023

Ausfertigung

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

Langen, 11.10.2023

Siegel — Stadt Langen (Hessen)

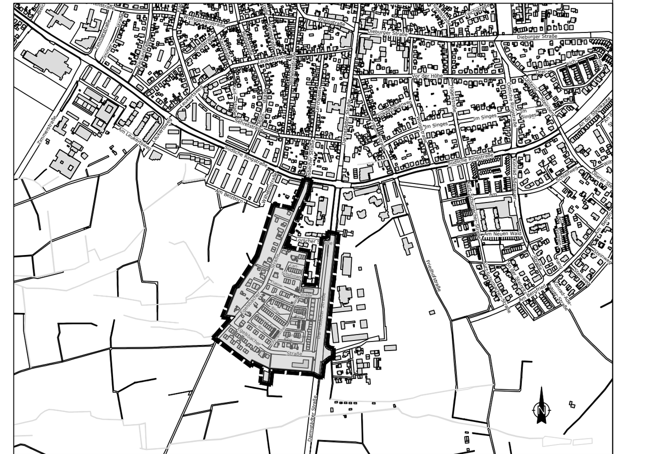
Bürgermeister Prof. Dr. Jan Werner

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung am 13.10.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Langen, 19.10.2023

Siegel — Stadt Langen (Hessen)

Bürgermeister Prof. Dr. Jan Werner



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

Langen • RheinMain

Bebauungsplan Nr. 13.A.3

"Wohngebiet Belzborn Ost"

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

Maßstab:	1:1000	Stand:	10.08.2023
Dateiname	S_Plan_BP13.A.3.dwg		