Planzeichnung

Zeichenerklärung

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

- Gewerbegebiete **GE** (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO)

- GRZ 0,7 maximale Grundflächenzahl
- GFZ 2,2 maximale Geschossflächenzahl
- VI maximale Anzahl der Vollgeschosse
- OK_{GeBD} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN, hier: Oberkante Gebäude

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

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

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg (Radfahrer frei)

Versorgungsflächen und Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Überlagernde Darstellung Versogungsanlage "Medienübergabestation" mit privater Grünfläche "Grundstückseingrünung"

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche; Zweckbestimmung: Grundstückseingrünung
- 1 siehe textliche Festsetzung A 6.1
- 2 siehe textliche Festsetzung A 6.2

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

- zu erhaltender Baum
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Nutzungsschablone

Baugebiet	
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
OK_{GeBD} im m ü. NHN	

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiet
- Bestandsgebäude außerhalb des Plangebiet
- Richtfunktrasse mit Schutzkorridor
- Flurgrenze
- Flur 23 Flurnummer
- 521/1 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- 203 Höhenpunkte aus der Vermessung in m ü. NHN

Textliche Festsetzungen

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

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

1.1 Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 sowie Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie, Vergnügungsstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

1.1.3 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

1.1.4 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen und gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Langen (Stand 2013) folgende innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen, unzulässig:

- Medizinisch / Orthopädische Artikel
- Parfümeriewaren
- Haushaltstextilien
- Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeitsware sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Bekleidung - Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Säuglingsbekleidung, Kürschnerwaren
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Heimtextilien
- Musikinstrumente und Musikalien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Bücher und Fachzeitschriften
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken
- Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck
- Spielwaren
- Blumen
- Sportbekleidung, Campingartikel
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren
- Apotheken
- Drogerie- und Körperpflegemittel
- Zeitungen und Unterhaltungszeitschriften

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

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis § 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,7. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 0,1 auf maximal 0,8 überschritten werden, wenn diese mittelst Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 (Anteil des zu versickernden Niederschlagswassers) befestigt werden, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

2.2 Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 2,2. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude wird in Metern über NHN durch Festsetzung in der Nutzungsschablone festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) sofern diese insgesamt einen Anteil von 20 % der jeweiligen projizierten Dachfläche nicht überschreiten.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in der jeweiligen Nutzungsschablone in der Plankarte festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude über 50 m Länge sind zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen von bis zu 1,5 m kann zugelassen werden.

3.3 Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12, 14 und § 23 BauNVO)

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Medienübergabezentrale mit Einbrauöffnungen, Lüftungszirme, Entrauchungskamine sowie Zugängen), sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

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

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rück-haltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unter- und oberirdische Regenrückhalteeinrichtungen zur Retention von Niederschlagswasser zulässig, sofern anderweitige Festsetzungen nicht entgegenstehen.

6 Private Grünflächen i.V.m. Versorgungsflächen, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 12, Nr. 14, Nr. 24 und Nr. 25a BauGB)

6.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Grundstückseingrünung mit der laufenden Nummer 1:

6.1.1 Die in der Plankarte festgesetzte private Grünfläche ist zu 60% als geschlossene Baum- und Strauchstuzpflanzung zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Wege in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 sind zulässig. Folgende Mindestqualitäten sind einzuhalten: Laubbäume, Mindeststammumfang 14 - 16 cm, dreimal verpflanzt. Sträucher, mindestens zweimal verpflanzt (Artenempfehlungen siehe Auswahlliste A und B; es sollten mindestens 12 verschiedene Arten eingebracht werden; Empfehlung Verhältnis Bäume zu Sträuchern 1:3, Empfehlung Pflanzdichte je Strauch 3 qm und 5 qm je Baum).
Hinweis: Diese Maßnahme ist vorlaufend als sogenannte CEF- Maßnahme für die betroffenen Vogelarten Girlitz und Stieglitz zu realisieren.

6.1.2 Innerhalb der privaten Grünfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB entsprechend der Darstellung in der Plankarte eine unterirdische Medienübergabezentrale (M) zur Versorgung mit Elektro, Kälte, Trinkwasser, Dampf und Wärme mit einer Grundfläche von maximal 500 qm zulässig. Die Medienübergabezentrale ist mit einer Vegetationssubstratschicht von mindestens 80 cm für eine intensive Begrünung gemäß Auswahlliste C der Pflanzliste zu überdecken und oberirdisch als geschlossene Gehölzpflanzung zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Mindestqualitäten sind einzuhalten: Laubbäume, 2. Ordnung, Mindeststammumfang 14-16cm, dreimal verpflanzt. Sträucher, mindestens zweimal verpflanzt (Artenempfehlungen siehe Auswahlliste A und B; es sollten mindestens 12 verschiedene Arten eingebracht werden; Empfehlung Verhältnis Bäume zu Sträuchern 1:3, Empfehlung Pflanzdichte je Strauch 3 qm und 5 qm je Baum).

6.1.3 Zugänge zur unterirdischen Medienübergabezentrale sowie notwendige Einbrauöffnungen zur Wartung und dem Tauch von technischen Komponenten mit einer Größe von 15 qm sind ebenso wie sicherheitstechnische Einrichtungen (z.B. Zaunanlagen) zulässig. Außerdem sind ein Schachtbauwerk, Entrauchungskamine und Lüftungsstürme im Zusammenhang mit der Medienübergabezentrale zulässig.

6.1.4 Innerhalb der privaten Grünfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Geländemodellierungen mit schalschützenden Wirkungen bis zu einer Höhe von 3 m über Gelände, d.h. max. Oberkanten 127,0 m über NHN im Südwesten und 126 m über NHN im Nordwesten zulässig.

6.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Grundstückseingrünung mit der laufenden Nummer 2:

Die in der Plankarte festgesetzte private Grünfläche dient der Eingrünung und der Abschirmung zu den benachbarten Nutzungen. Die bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Auswahllisten A und B).

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

7.1 Oberflächenbefestigung

7.1.1 Pkw-Stellplätze, Wege, Plätze, Fußwege und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen (mit Ausnahme von Tiefgaragenrampen), sind mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

7.1.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

7.1.3 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -flächen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude oder der Versickerung von Oberflächenwasser dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

7.2 Beleuchtungsanlagen

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

7.3 Verwendung heller Materialien

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist auf eine möglichst helle Oberflächenausbildung zu achten. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind Solaranlagen.

8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

8.1.1 Die Außenbauteile der Gebäude sind in Abhängigkeit von der Höhe der resultierenden Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109-1:2018-01: Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau -Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" zu dimensionieren. Im gesamten Plangebiet ist der Lärmpegelbereich IV heranzuziehen.

8.1.2 Für Schlafräume (Betriebsinhaber / Aufsichtspersonen) sind fensterunabhängige Belüftungen vorzusehen.

8.1.3 Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen / des Fensters im Betriebszustand zu berücksichtigen.

8.1.4 Von den Festsetzungen kann dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erteilung der baulichen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

8.1.5 Von den Festsetzungen kann weiterhin abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen werden kann.

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

9.1 Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

9.1.2 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als Eingrünung eine standortgerechte, einheimische Laubstrauchreihe mit Laubsträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen (Artenempfehlungen siehe Auswahlliste B). Es gilt 1 Strauch je 1,50 lfd. m, mindestens zweimal verpflanzt.
Hinweis: Diese Maßnahme ist vorlaufend als sogenannte CEF- Maßnahme für die betroffenen Vogelarten Girlitz und Stieglitz zu realisieren.

9.2.1 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von bis zu 10° sind mit einem Flächenanteil von mindestens 65% und einer Mindestsubstratdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (Artenempfehlungen siehe Auswahlliste C). Zulässig sind Ausspannungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Technischen Lüftungsschächte und ähnlicher Aufbauten, sofern die Gesamtfläche der Dachbegrünung von 65% in diesen Bereichen eingehalten wird. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer sind ausdrücklich zulässig.

9.2.2 Nicht überbaute Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einer Vegetationssubstratschicht von mindestens 60 cm für eine intensive Begrünung gemäß Auswahlliste C der Pflanzliste zu überdecken.

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

10.1 Erhaltung von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern

10.1.1 Die in der Plankarte im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Gehölzen vorhandenen Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Auswahllisten A und B).

10.1.2 Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte Ersatzpflanzungen der folgenden Pflanzqualitäten vorzunehmen: Mindeststammumfang 16-18 cm, mindestens dreimal verpflanzt (Artenempfehlungen siehe Auswahlliste A). Bei Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 HBO)

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 10°. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern sowie LED-Tafeln sind unzulässig.

1.3 Stellplätze

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Langen vom 23.03.2018 wird bestimmt, dass Zufahrten von öffentlichen Straßen jeweils breiter als 6,0 m sein dürfen. Die Anzahl der Zufahrten ist nicht begrenzt.

2 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

Unbelastete und nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und zu verwenden. Nicht verwendbares Niederschlagswasser darf über die Kanalisation unter Berücksichtigung einer maximal zulässigen Drosselwassermenge von 40 l / sec abgeleitet werden.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB))

1 Verrauschungsgefährdete Gebiete
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit sehr hohen Grundwasserständen (0,00 bis 3,00 m Flurabstand) und ist als vernässungsgefährdetes Gebiet einzustufen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Zuge der Bauausführung die minimalen und maximalen Grundwasserflurabständе zu berücksichtigen.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB))

1 Trinkwasserschutzgebiete
(§ 9 Abs. 6 Satz 1Baugesetzbuch (BauGB))

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

E WEITERE HINWEISE

1 Satzungen der Stadt Langen

Die Satzungen der Stadt Langen (Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung, etc.) sind zu beachten. Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Satzung der Stadt Langen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen mit Ausnahme der Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

2 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Aus Sicherheitsgründen ist in diesen Fällen der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3 Eingriffskompensation

Die Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch eine Maßnahme auf der bundeseigenen Liegenschaft „Airfield Griesheim" des ehemaligen August-Euler-Flugplatzes durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sichergestellt, vertraglich vereinbart und dinglich gesichert.

4 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Vorhaben liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) sind zu beachten.

5 Radaranlagen

Im Plangebiet können u.a. aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt Rhein/Main und der Deutschen Flugsicherung (DFS) Sichtbarkeitsbereiche von Radaranlagen betroffen sein. Neu zu errichtende Hochbauten ab einer Höhe von 16m (d. h. NHN bedürfen nach § 18a Luftverkehrsgesetz der Vorlage bei der Landesluftfahrtbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt.

6 Richtfunkstrecken

Am Rande des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke (Kontrollstelle Langen - Neunkircher Höhe) der DFS. In den im Bebauungsplan dargestellten Bereichen (Streifenbreite + 25 m) müssen Hindernisse (Gebäude, Kräne usw.) ab einer Höhe von 145 m ü. NHN der Landesluftfahrtbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt gemäß § 18a Luftverkehrsgesetzes zur Genehmigung vorgelegt werden. In der Plankarte ist der betroffene Bereich gekennzeichnet.

7 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Auf die Festsetzung Teil B, Nr. 2 wird verwiesen.

8 Immissionsschutz: Planungshinweise für die Objektplanung und Hinweise für die Baugenehmigung

Aus den schalltechnischen Untersuchungen ergeben sich folgende Planungshinweise für die nachfolgende Objektplanung, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm im Sinne des BImSchG zu vermeiden.

- Die Gesamtgeräuschimmissionen im Geltungsbereich ist aufgrund der Vorbelastung auf 6 dB(A) unterhalb der jeweiligen Richtwerte nach TA Lärm zu begrenzen.
- Die Position von Parkplätzen sollte möglichst im östlichen Teil des Grundstücks gewählt werden. Sollten diese näher an die Wohnbebauung heranrücken, wird ein geschlossenes Parkhaus mit einer geeigneten Lüftung erforderlich. Die Lüftungsanlagen sowie Zu- und Abluftöffnungen sind auf der vom Wohngebiet abgewandten Seite zu installieren und ggf. mit Schalldämpfern zu versehen.
- Fahrgassen sollten mit einem Pflasterbelag mit Fugen kleiner < 3mm oder einem vergleichbaren glatten Belag ausgerüstet werden.
- Zufahrten auf das Gelände müssen möglichst weit weg von der Wohnbebauung eingerichtet werden. Eine Aufteilung der Zufahrten auf die Nordseite (Paul-Ehrlich-Straße) und die Südseite (Otto-Hahn-Straße) wird empfohlen. Eine Zufahrt über die Voltastraße ist aufgrund der Nähe zum Reinen Wohngebiet nicht sinnvoll.
- Die Ver- und Entsorgung muss möglichst weit von der Wohnbebauung entfernt angeordnet werden. Dabei sollten die Verladevorgänge möglichst so angeordnet werden, dass das Ver- und Entsorgungsgebäude die Vorgänge gegenüber der jeweils nächsten schutzbedürftigen Bebauung abschirmt. Eine Anordnung der Verladevorgänge direkt an der Grundstücksgrenze zu schutzbedürftiger Bebauung (Wohnen oder Gewerbe) ist zu vermeiden.
- In der Nachtzeit dürfen keine größeren Verladevorgänge im Freien (Lkw mit Hubwagen oder ähnliches) stattfinden. Es darf keine Andienung des Geländes in der Nachtzeit von 22:00 Uhr - 06:00 Uhr stattfinden.
- Tierhaltung: Sollten - entgegen der bisherigen Objektplanung - Hundezwinger eingerichtet werden, wäre mit einer deutlichen Lärmbelastung zu rechnen. Hundezwinger im Freien oder die Nutzung der Freiflächen für Hunde zur Nachtzeit müssen ausgeschlossen werden.
- Die Summe der Geräuschanteile durch stationäre Geräuschquellen wie Rückkühler und Lüftungsanlagen auf den Dächern etc. sollte jeweils am kritischsten schutzbedürftigen Raum nach DIN 4109 auf einen Immissionsrichtwertanteil beschränkt werden, der im Tagbetrieb (06:00 - 22:00 Uhr) und im Nachtbetrieb (22:00 - 06:00 Uhr) um 10 dB(A) unterhalb des jeweiligen Immissionsrichtwertes liegt. Wenn die genaue Lage der Aggregate und deren Anzahl bekannt ist, kann der jeweils maximal zulässige Schallleistungspegel LWA nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen" bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen" berechnet werden. Zur Erreichung dieser Schallleistungen können die Anlagen gekapselt oder abgeschirmt werden. Die maßgebenden Immissionsorte für die Auslegung der Schallleistungen sind die jeweils nächstgelegenen Immissionsorte. Dabei sind für die Anlagen im Westen die Immissionsorte im Wohngebiet (IP2 und IP4 > siehe Gutachten), für die Anlagen im Süden der Immissionsort IP7 maßgeblich.
- Werden die stationären Anlagen entsprechend auf eine Unterschreitung der Nachtwerte um 10 dB(A) ausgelegt, ist ihr Beitrag tagsüber vollkommen zu vernachlässigen und nachts unkritisch. Sofern technisch eine Regelung der Anlagen bzw. ein Teilbetrieb möglich ist und für die Nachtzeit eine niedrigere Leistung und mit einer niedrigeren Schallleistung erhergeht, können am Tag bis zu 15 dB(A) höhere Schallleistungsgrenzen definiert werden als zur Nachtzeit.
- Medienübergabestation: Aufgrund der erforderlichen Einbrauöffnung sowie der Lüftung ist daher darauf zu achten, dass
  - die Einbrauöffnung zur von der Wohnebauung abgewandten Seite des oberirdischen Gebäudeteils ausgerichtet ist und mit einem schallgedämmten Tor zu versehen ist;
  - die Geräusche aus den Betriebsräumen bereits auf dem Weg zur Einbrauöffnung so weit wie möglich reduziert werden: Zwischendecke, Türen, Schleusen;
  - Zu- und Abluftöffnungen so anzuordnen sind, dass sie gegenüber der Wohnebauung abgeschirmt werden. Außerdem sind sie ggf. mit einem Schalldämpfer auszurüsten. Bei der Auslegung ist wie bei den anderen technischen Anlagen auch hier eine Unterschreitung der Richtwerte an den Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) durch die Summe der Anlagen der Medienübergabestation erforderlich.
- Die Summe aller Anlagen (1. Ausbaustufe und Erweiterung) sollten zusammen die Richtwerte möglichst um 10 dB(A) unterschreiten (siehe Kapitel 6.3 des Gutachtens).

9 Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen. Im Plangebiet sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Artenschutzbelange sind ganzjährig zu beachten.

9.1 Vermeidungsmaßnahmen

9.1.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

9.1.2 Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sowie Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

9.1.3 Der Abbruch der alten Stallungen und Gebäude darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.