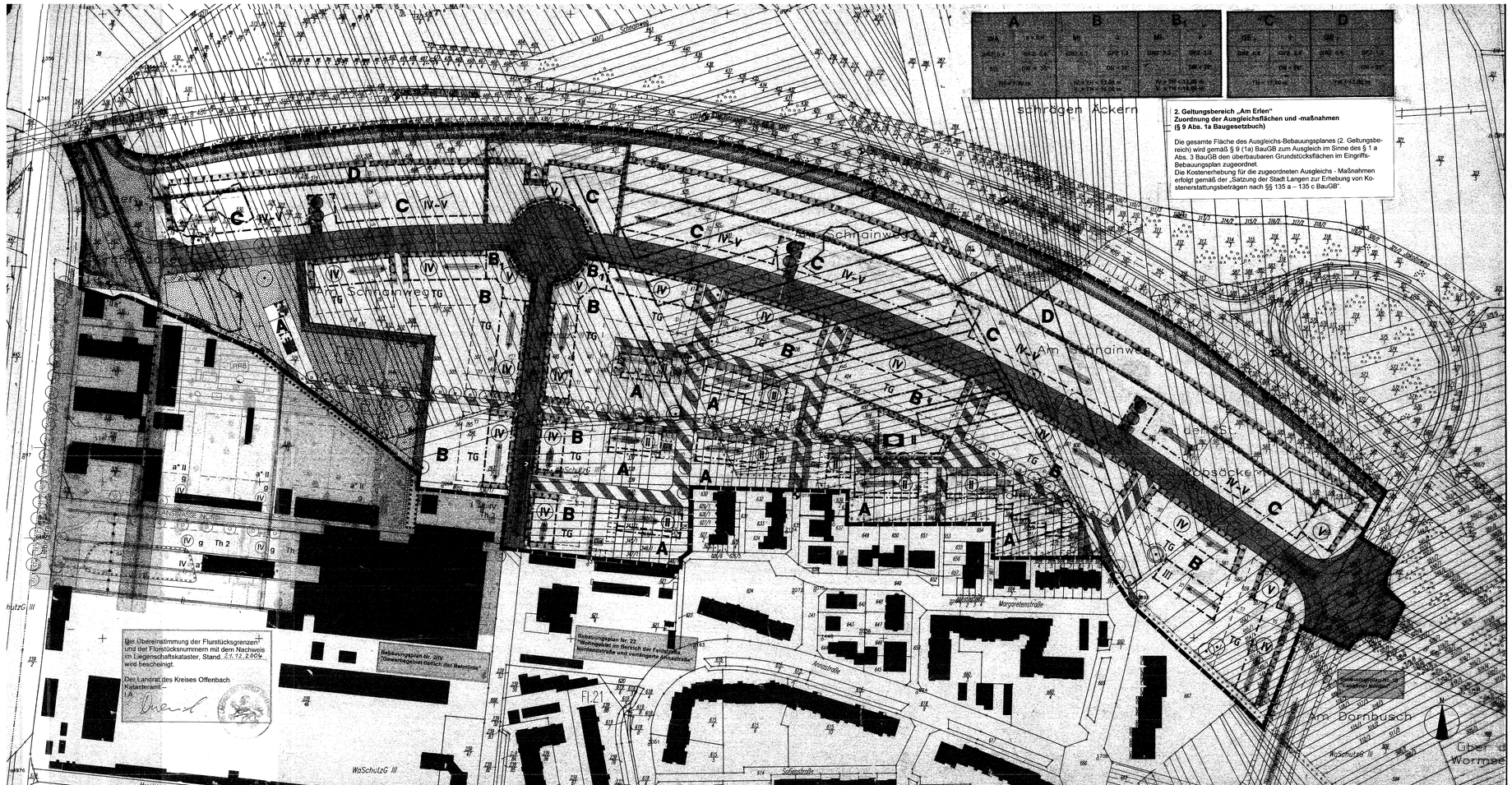

2. Geltungsbereich „Am Erlen"
Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen
(§ 9 Abs. 1a Baugesetzbuch)

Die gesamte Fläche des Ausgleichs-Bebauungsplanes (2. Geltungsbereich) wird gemäß § 9 (1a) BauGB zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB den überbaubaren Grundstücksflächen im Eingriffs-Bebauungsplan zugeordnet.
Die Kostenerhebung für die zugeordneten Ausgleichs - Maßnahmen erfolgt gemäß der „Satzung der Stadt Langen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB".

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 ABS. 5 BAUNVO)

z. B. **A** Kennbuchstabe für die Baugebiete

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

GRZ	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
GFZ	Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO):

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

z.B. II	als Höchstgrenze
z.B. II–III	Mindest und Höchstmaß
z.B. (II)	zwingend

Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

FH	Firsthöhe als Höchstgrenze gemessen über Geländehöhe Gehweg – Hinterkante in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes
TH	Traufhöhe als Höchstgrenze gemessen über Geländehöhe Gehweg – Hinterkante in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
a	abweichende Bauweise = RH (Reihenhäuser) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze für Wintergärten

Stellung der baulichen Anlage

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 Abs. 1. Nr. 4 BauGB)

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen u. Stellplätze

TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)

Bereich ohne Aus- und Einfahrt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 und Nr. 14 BAUGB)

Elektrizität

Gas

RC Wertstoffsammelstelle

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

Kinderspielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND NR. 25 BAUGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Maßnahmen siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 9

Pflanzgebot Baum (großkronig) (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebot Baum (kleinkronig) (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 a BauGB)

geschützter Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 15d HEnatG))

unbedingt erhaltenswerter Baum (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 b BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21. Juni 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 17. August 2001 in der Langener Zeitung bekanntgemacht.

Langen, den **20. 04. 2005** Der Magistrat

BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 29. 08.2001.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.09.2002 und 25.08.2004 durchgeführt.

Langen, den **20. 04. 2005** Der Magistrat

OFFENLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.07.2004 die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung in der Langener Zeitung am 20.08.2004 fand die öffentliche Auslegung im Rathaus in der Zeit vom 30.08.2004 bis einschließlich 30.09.2004 statt.

Langen, den **20. 04. 2005** Der Magistrat

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.03.2005 nach Behandlung der Anregungen den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Langen, den **20. 04. 2005** Der Magistrat

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.04.2005 in der Langener Zeitung öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 22.04.2005 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung zur Einsicht im Rathaus bereit.

Langen, den **25. 04. 2005** Der Magistrat

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1. WA - Gebiet (§ 4 BauNVO)
Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO an sich zulässige Nutzung durch Anlagen für sportliche Zwecke ist ausgeschlossen.
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
sind ausgeschlossen.

1.2. MI - Gebiet (§ 6 BauNVO)
Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO an sich zulässigen Nutzungen durch
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

sind ausgeschlossen.

1.2.1 MI,- Gebiet (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs.7 Nr. 1 BauNVO)
Im Erdgeschoss sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesen

1.3. GE, - Gebiet (§ 8 BauNVO)
Auf diesen Flächen sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzungen durch Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen.
Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung durch Tankstellen ist ausgeschlossen.
Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 zulässige Nutzung durch Anlagen für sportliche Zwecke ist ausnahmsweise nur dann zugelassen, wenn die Anlage Bestandteil eines Betriebes ist.
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Vergnügungsstätten ist ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. Flächen unter 1,50 m lichter Höhe sind nicht zu berücksichtigen.

3. MINDESTMASSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Für Grundstücke, die in abweichender Bauweise mit Reihenhäusern (a) bebauen sind, ist eine Mindestbreite von 5,00 m festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Das gilt auch für Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen).

4.2 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 BauNVO)
Nicht überbaubare TG-Flächen im MI-Gebiet müssen nicht in die GRZ eingerechnet werden.

4.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

5 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im WA-Gebiet sind je Reihenhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6. VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)

7.1 Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich der Terrassenflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu nutzen (z.B. Gartenbewässerung). Der Überlauf der Zisternen ist an das Kanalnetz anzuschließen.
Maximal 15 % der nicht über- und unterbauten Grundstücksflächen einschließlich der Terrassenflächen, Stellplatz- und Garagenzufahrten dürfen wasserundurchlässig befestigt werden.

7.2 Fuß- und Radwege
Alle Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünanlagen werden in wassergebundener Form ausgeführt.

7.3 Einfriedungen
Im GE-Gebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m durch freiwachsende Hecken, kleinkronige Bäume oder Sträucher in Verbindung mit innenliegendem Maschendraht zulässig. Im Sockelbereich muss zum Durchschlupf für Kleintiere ein Streifen von 10 cm Höhe freibleiben.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB)

8.1 Pflanzgebote
Alle nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen sind vorzugsweise mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten und Obstsorten gärtnerisch anzulegen. Bei der Bepflanzung sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

8.2 Einzelbäume
Auf jedem bebaubaren Grundstück ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm oder großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Bestand wird angerechnet.
Ziert in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücken Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt, sind standortgerechte kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 3 m zulässig. Die Anzahl der auf dem jeweiligen Grundstück (siehe Satz 1) zu pflanzenden Bäume reduziert sich entsprechend.

Vor Planung der Grundstücksbebauung sind die Standorte der erhaltenswerten bzw. geschützten Bäume genau einzumessen und bei der vorgesehenen Nutzung zu berücksichtigen. Die Bäume sind bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen. Im Bereich der Kronentraufe ist auf Niveauänderungen und Ausgrabungen (Leitungen etc.) zu verzichten.
Im Bereich der Baumstandorte ist eine unverdichtete Pflanzfläche von mindestens 12 qm mit einer wasserund luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen. Bäume (gemäß Ertaltungs- bzw. Pflanzgebot) sind bei Ausfall oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.3 Grasdächer
Die Dachflächen im Gewerbegebiet (GE,) sind als Grasdach auszubilden oder extensiv zu begrünen (siehe Pflanzenliste). Hierzu ist entweder eine Substratschicht von mindestens 15 cm Höhe aufzubringen oder ein „Sedum-Dach" mit einer 8 cm hohen Substratschicht einzurichten.

8.4 Tiefgaragen
Die Dachflächen der teilweise oder vollständig unter Gelände errichteten Tiefgaragen und Nebenanlagen sind zu begrünen. Hierzu ist eine geeignete Vegetationsausbildung vorzusehen und mit mehrheimigen Grosbäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Je 30 qm ist mindestens ein Großstrauch zu pflanzen.
Zu verzichten ist auf hochstämmige, kompakte, bruchanfällige Arten, sowie auf Gehölze mit aggressiver Wurzelbildung (z.B. Sandorn, Schilde). Die Arten sind gemäß der gemäß der beigefügten Pflanzenliste zusammenzustellen.

8.5 Fassadenbegrünung
Pro 3 lfd.m fensterloser Fassadenfläche ist eine Schling- und Kletterpflanze gemäß Pflanzenliste zur dauerhaften Fassadenbegrünung anzupflanzen. Es ist ein Pflanzraum von mindestens 0,25 qm Fläche und 0,5 m unverdichtete, durchwurzelbare Substratfläche einzuhalten.
Garagen, überdachte Stellplätze und alle anderen Nebenanlagen (z.B. Trafostationen) sind mit kletternden Arten gemäß Pflanzenliste zu begrünen.

8.6 Straßenbäume
An den festgesetzten Standorten für **großkronige** Straßenbäume ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm.
An den festgesetzten Standorten für **kleinkronige** Straßenbäume ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

8.7 Parkanlagen
Pro angefangene 150 qm öffentlicher Grünfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Bestand wird angerechnet.

8.8 Öffentliche Spielplätze
Öffentliche Spielplätze müssen gärtnerisch angelegt werden, giftige und dornige Pflanzen sind nicht zulässig. Besonders sind folgende stark giftige und sehr stark giftige Arten auszuschließen bzw. zu entfernen:

Gehölze			
Buxus i.A.u.S.		Buxbaum	
Daphne i.A.u.S.		Seidelbast	
Euonymus i.A.u.S.		Pfaffenhütchen / Spindelstrauch	
Ilex aquifolium		Stechpalme/Hülse	
Juniperus i. meiste Arten		Wacholder	
Laburnum i.A.u.S.		Goldregen	
Genista tinctoria		Färberginster	
Robinia pseudacacia		falsche Akazie/Robinie	
Sophora japonica		Schnurbaum	
Taxus i.A.u.S.		Eibe	
Thuja i.A.u.S.		Lebensbaum	
Kräuter Gewächse			
Chelidonium majus		Schöllkraut	
Colchicum autumnale		Herbstzeitlose	
Convallaria majalis		Maiglöckchen	
Datura suaveolens		Engelstrompete	
Digitalis i.A.u.S.		Fingerhut	
Euphorbia i.A.u.S.		Wolfsmilch	
Helleborus i.A.u.S.		Nieswurz	
Phasaeolus (roh) i.A.u.S.		Bohne	
Ricinus communis		Wunderbaum	
Solanum i. vielen A.		Nachtschatten	

5. Anaast			
Achillea millefolium		Wasserafgabe	
Aquilegia vulgaris		Akelei	
Aster amellus		Bergaster	
Campanula-Arten		Glockenblumen	
Euphorbia cyparissus		Wolfsmilch	
Geranum-Arten		Storchschnabel	
Gräser-Arten			
Pflanzenliste für TG-Dachflächen (Pkt. 8.4)			
Kräuterbuchter (anpaßt keine Hoch- und Halbstämme			
Acer campestre		Feldahorn	
Armeleuchter lamarckii		Kanad. Felsenbirne	
Cornus mas		Kornelkirsche	
Corylus avellana		Haselnuss	
Physocarpus opulifolius		Fasanenspiere	
Strauücher (kleine Gruppen)			
Ligustrum vulgare i.S.		Liguster	
Lonicera xylosti. "Clavey's Dwarf"		Rote Heckenkirsche	
Potentilla fruticosa i.S.		Fünffingerstrauch	
Syringa microphylla		Zwergflieder	
Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball	
Juniperus communis i. kriech. S.		Zwergwacholder	
Juniperus horizontalis i.S.		Zwergwacholder	
Stauden			
a) einzeln od. in sehr kleinen Gruppen			
Crambe cordifolia		Riesenschleierkraut	
Salvia pratensis ssp. haematodes		Wiesensalbei	
Yucca i.A.u.S.		Palmlilie	
b) in kleineren und größeren Gruppen			
Achillea i. "Schwellenburg"		Schafgarbe (mittelhoch)	
Armeria maritima i.S.		Grasnelke	
Calamintha nepeta "Blue"		Bergminze	
Helianthemum nummularium		Sonnenröschen	
Lavendula i. niedr. S.		Lavendel	
Origanum vulgare i. hoh. S.		Dost/Majoran	
Salvia nemerosa i. S.		Hain-Salbei	
Scabiosa caucasica i. S.		Skabiose	
Sedum spectabile/telephium i. S.		Purpur-Fetthenne	
Tiaurum chamaedrys		Gamander	
c) in großen Gruppen / flächig			
Artemisia stellerana		Edelraute (niedr.)	
Origanum i. niedr. A.u.S.		Dost/Heidegröse	
Sedum album i. S.		Gemeiner Mauerpfeffer	
Sedum alb. "Weihenstephaner Gold"		Weihenstephaner Sedum	
Sedum hybr. "Immergrünchen"			
Sedum kamtsch. var. ellacombianum		Ellacombe's Sedum	
Sedum spurium i.S.		Kaukasus-Sedum/Teppichsedum	
Gräser			
a) einzeln oder in sehr kleinen Gruppen			
Achnatherum i.A.u.S.		Straußgrasnis i.A.u.S.	
Melica ciliata		Wimper-Perlgras	
Molinia altissima i.S.		Rohr-Pfeifengras	
b) in vorne, größeren Gruppen			
Festuca ovina i. S.		Schafschwingel i.S.	
Festuca mairei		Schillergras	
Pennisetum compressum i.S.		Lampenputzergras i.S.	
Sesleria caerulea		Kopfgras	
Carex montana		Bergsonge	
Zwiebelgewächse			
Ab vorne größere Gruppen			
Niedrige Allium (Zierlauch) i. A. u. S.			
botanische Vorfrühlingskrokusse i.A.u.S.,			
nicht über 20 cm hoch werdende Wildtulpen i.A.u.S.			
Pflanzenliste für Dachbegrünung (Pkt. 8.3)			
Sträuchern, Gräser und Zwiebelgewächse wie für TG-Dachbegrünung, jedoch ergänzend			
Calamintha cordifolia			
Salvia pratensis ssp. haematodes,			
Yucca i.A.u.S., Echinops ritro "Veitch's Blue"			
Scabiosa caucasica			
Sedum spectabile/telephium (der geringer Erdauft.)			
Achnatherum i.A.u.S.			
Melica ciliata (bei geringer Erdauft.)			
Molinia altissima i.S.			
Pennisetum compr. i.S. (hoh.S. bei ger. Erdauft.)			

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

1. Dachform / Dachneigung
Unter der Voraussetzung, daß die Dachform und Dachneigung für das gesamte „Baufenster" einheitlich gestaltet wird, sind für die Reihenhausbebauung Ausnahmen zulässig.

2. Kniestock (= Drempel)
Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist die Ausbildung von Kniestücken mit einer Höhe über 50 cm über OK Rohfußboden bei Ansicht Außenwand / Dachfläche nicht zulässig.
Kniestock ist die Fortführung der traufseitigen Außenwand eines Gebäudes über die Oberkante (Rohbau) der letzten Vollgeschossdecke.

3. Werbeanlagen
Werbeanlagen im GE-Gebiet mit optischer Wirkung auf die freie Landschaft sind unzulässig.

III Pflanzenliste

1. Straßenbäume			
großkronige Arten bei mind. 6 qm Pflanzfläche			
Fraxinus excelsior	Esche		
Fraxinus exc. "Westhof's Glorie"	Stadteshe		
Platanus hybrida	Platane		
Quercus frainetto	Ungarische Eiche		
Quercus palustris	Sumpfeiche		
Quercus petraea	Traubeneiche		
Quercus robur	Stieleiche		
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia tomentosa/T.i.i.S.	Silberlinde, S.i.S.		
Tilia x europaea/T.e.i.S.	Holl. Linde/Kaiserlinde		
Kleinkronige Arten bei mind. 4 qm Pflanzfläche			
Acer campestre	Feldahorn i.S.		
Amelanchier lamarckii/A.l.S.	Felsenbirne/F.i.S.		
Crataegus i.A.u.S.	Weißdorn/Rotdorn		
Prunus cerasifera "Charticleer"	Chir. Stadtbirne		
2. Hochstämme, Halbstämme, Hochstämme, Halbstämme			
a) Großkronige Arten verwern v. kleine Gruppen)			
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		
Castanea sativa	Kastanie		
Fagus sylvatica	Buche		
Tilia cordata	Winterlinde		
b) Mittelgroßkronige Arten (vorne. kleine Gruppen)			
Acer campestre	Feldahorn		
Carpinus betulus	Hainbuche/Weißbuche		
Malus domestica i.S.	Apfelbaum		
Prunus avium/S.	Vogelkirsche/Süßkirsche		
Sorbus domestica	Speierling		
Sorbus intermedia	Schwedische		
Ulmus spec. i.S.	Resista-Ulme		
3.1 Hochstämme, Halbstämme, Hochstämme, Halbstämme			
a) Kleinkronige Arten (kleine v. größere Gruppen)			
Alnus i.A.u.S.	Erle		
Crataegus i. hein. A.	Eingriff. v. Zweigriff. Weißdorn		
Cydonia oblonga i.S.	Quitte		
Malus i.A.u.S.	Holzapfel, Zierapfel		
Mespilus germanica	Mispel		
Prunus insitaldi	Steinweichsel		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Salix caprea	Salweide		
Sorbus aria i.S.	Mehlbeere		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
3. Strauücher und freiwachsende Hecken			
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn		
Corylus avellana	Hasel		
Cornus mas	Kornelkirsche		
Cornus sanguinea	Hartriegel		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		
Ligustrum vulgare	Liguster		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		
Prunus mahaleb	Steinweichsel		
Prunus padus	Schlehe		
Rosa canina	Hundsrose		
Rosa rubiginosa	Weinrose		
Rosa spec.	Wildrose		
Sambucus nigra	Holunder		
Syringa vulgaris	Flieder		
Viburnum-Arten	Schneeball		
4. Kletterpflanzen			
a) Gerüstkletterpflanzen u.ä.			
Actinidia i.A.u.S.	Strahlengriffel, Kiwi		
Akebia quinata	Klettergurke		
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde		
Celastrus orbiculatus	Baumranger		
Clematis i.A.u.S.	Clematis/Waldrebe		
Lonicera i. Kletr. A.u.S.	Geißblatt/Heckenkirsche		
Polygonum aubertii	Klettermaxe		
Vitis i.A.u.S. / V. A.u.S.	Kletterrose		
Wisteria i.A.u.S.	Kulturrebe/Wilder Wein		
Wisteria i.A.u.S.	Glycine		
b) Selbstklimmer			
Hedera helix	Efeu		
Hedera hibernica	Irischer Efeu		
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie		
Parthenocissus qu."Engelmanii"	Wilder Wein		
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein		

IV HINWEISE
Geschützte Biotope
Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 15 d HEnatG gesetzlich geschützte Biotope (Feldgehölze und Streuobstwiesen). Frühzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet ist durch die Stadt Langen ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 15d HEnatG zu stellen. Hierbei ist die Flächenverfügbarkeit der Kompensationsflächen (2. Geltungsbereich) nachzuweisen und gegebenenfalls die Biotopwertbilanzierung zu aktualisieren.

Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet liegt in folgenden Wasserschutzgebieten:
1. In der Zone III des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen GmbH (Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen / StAnz. 48/1979 S.2273).
2. In der Zone III des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg (Verordnung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg / StAnz. 22/1989 S. 1214).

Die Vorschriften zum Schutz der Wassergewinnungsanlagen sind deshalb im Plangebiet zu beachten.

Niederschlagswasser
Das Versickern von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Die Antragsunterlagen sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zuzuschicken.

Bodendenkmäler
Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten betrauten entsprechend zu belehren.

Fernmeldeanlagen
Bäume sind in mindestens 2.50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom zu pflanzen (DIN 18 920).

Bahngelände
Bei der Bepflanzung an der Bahngelände angrenzenden Grundstücken dürfen zur Bahnseite hin keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

Immissionen
1. Bahnanlage:
Die o.g. Fläche liegt im Einflussbereich planfestgestellter Bahnanlagen. Das Gebiet ist entsprechend lärmvorbelastet. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).
In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecken ist darüber hinaus mit der Beeinflussung von Mobilfunkdiensten, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.
Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird außerdem z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.
Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
2. Nordumgehung (B 486):
Gegen den Straßenbaulastträger der B 486 bestehen keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen nach dem BImSchG für die neu ausgewiesenen Baufläcen.

Stellplätze
Die Stellplatzsatzung der Stadt Langen in ihrer jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

Geschützte Landschaftsteile gemäß § 15 d (1) Nr. 6 HEnatG

Fläche für Bahnanlage

Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III (siehe Hinweise)

ÄNDERUNG: 2 Geltungsbereiche	DATUM: 04 / 2004

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 12
mit integriertem Landschaftsplan
„Am Schnainweg"

1. Geltungsbereich

FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

SD	Satteldach
DN	zulässige Dachneigung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

vorgeschlagene Geländestücksgrenze

Höhe über NN

FACHDIENST 13
Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung

Geprüft:		Datum:	20.04.2005
Bearbeitet: Seeger		Datum:	09 / 2002 01/2005
Blattgröße:		Maßstab: 1 : 1000	