



Begründung

Bebauungsplan Nr. 13.A.2

„Wohngebiet Belzborn Ost“

Inhaltsverzeichnis

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

- 1.1 Anlass und Planerfordernis
- 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

- 2.1 Rechtsgrundlagen
- 2.2 Verfahrensart

3 Übergeordnete Planungen

- 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- 3.2 Landschaftsplan
- 3.3 Bebauungspläne

4 Bestandssituation

- 4.1 Stadträumliche Einbindung
- 4.2 Bebauung und Nutzung/Grünstruktur
- 4.3 Erschließung
- 4.4 Eigentumsverhältnisse
- 4.5 Denkmäler

5 Planungskonzept

- 5.1 Ziele und Zweck der Planung
- 5.2 Städtebauliches Konzept
- 5.3 Landschaftsplanerisches Konzept
- 5.4 Verkehr
 - 5.4.1 Erschließung
 - 5.4.2 Ruhender Verkehr
 - 5.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 5.5 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung
 - 5.5.1 Trinkwasser/Löschwasser
 - 5.5.2 Abwasser/Niederschlagswasser
 - 5.5.3 Strom und Gas
 - 5.5.4 Abfallbeseitigung
 - 5.5.5 Fernwärme
 - 5.5.6 Telekommunikation
- 5.6 Umweltbelange
 - 5.6.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete
 - 5.6.2 Immissionen/Emissionen
 - 5.6.3 Emissionen aus angrenzenden Baugebieten
 - 5.6.4 Fluglärm (Flugplatz Egelsbach)
 - 5.6.5 Altlasten
 - 5.6.6 Kampfmittel
 - 5.6.7 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen
 - 5.6.8 Archäologische Bodenfunde/Kulturdenkmäler

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
- 1.2 Flächen für Gemeinbedarf

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)/zulässige Grundfläche (GR)
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.3 Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen
 - 2.3.1 Geschossigkeit
 - 2.3.2 Traufhöhe/Attikahöhe, Staffelgeschosse

3 Bauweise

- 3.1 Offene Bauweise

4 Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

5 Größe der Baugrundstücke

6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 6.1 Nebenanlagen
- 6.2 Stellplätze
- 6.3 Garagen und Carports

7 Zulässige Zahl der Wohnungen

8 Versorgungsleitungen

9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Verkehrslärm

- 9.1 Lärmpegelbereiche
- 9.2 Lüftungseinrichtungen
- 9.3 Zeitraum und Umstände der Zulässigkeit

10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 10.1 Maßnahmenflächen
- 10.2 Hydrogeologisches Einzelgutachten
- 10.3 Niederschlagswasser

11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

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
 - 12.1.2 Anpflanzflächen
 - 12.1.3 Dachbegrünung
 - 12.1.4 Straßenbäume
 - 12.1.5 Gemeinbedarfsfläche
 - 12.1.6 Öffentlicher Spielplatz
- 12.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.1 Dach
 - 1.1.1 Dacharten
 - 1.1.2 Dacheindeckung
 - 1.1.3 Dachaufbauten
 - 1.1.4 Dacheinschnitte

2 Einfriedungen und Terrassentrennwände

3 Müllstandorte

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Wasserschutzgebiet

D HINWEISE

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

2 Bedarfe der Infrastruktur

3 Kosten und Finanzierung

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

Der Bebauungsplan Nr. 13 A, 1. Änderung „Belzborn Ost“ wurde am 18.01.2008 rechtsverbindlich. Schon bald nach Rechtskraft wurde die Umlegung für das Plangebiet durchgeführt und erste Baugrundstücke wurden von Bauwilligen erworben. Dabei ist aufgefallen, dass die ausgewiesenen Verkehrsflächen nicht gänzlich benötigt werden und dass die bestehenden, ins Plangebiet führenden Erschließungsstraßen nicht in geeignetem Umfang in das Plangebiet integriert wurden. Anpassungen der überbaubaren Flächen wurden ebenfalls erforderlich.

1.1 Anlass und Planerfordernis

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 A, 1. Änderung „Belzborn Ost“ sind die öffentlichen Verkehrsflächen sehr großzügig bemessen. Gleichzeitig wurden Verkehrsflächen, die für die Erschließungskostenabrechnung erforderlich sind, nicht in den Geltungsbereich integriert und Wegeflächen ausgewiesen, die für die Erschließungskostenabrechnung nicht herangezogen werden können. Hier sind teilweise Flächenreduzierungen aber auch Ausweitungen des Geltungsbereichs erforderlich.

Auch im Bereich der Baugrundstücke wurden vereinzelt Flächen umgelegt, die nicht den Festsetzungen entsprechend ausgenutzt werden können. Des Weiteren sollen zusätzliche überbaubare Flächen am Südwestrand des Plangebiets ausgewiesen werden, um die hier sehr großzügig bemessenen Grundstücke an die geplante Bebauung anzupassen.

Um die o. g. Änderungen und Anpassungen vornehmen zu können, ist die Überplanung des Bebauungsplans Nr. 13 A, 1. Änderung „Belzborn Ost“ erforderlich. Dabei wird die gesamte Geltungsbereichsfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans überplant.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet „Belzborn Ost“ liegt im Süden der bebauten Ortslage Langens. Der Geltungsbereich des Plangebiets grenzt im Osten an die östliche Bebauung der Darmstädter Straße (ehemalige B 3), im Norden an die vorhandene Bebauung der Südlichen Ringstraße, der Egelsbacher Straße und Lorscheer Straße, im Westen an die durch Wiesenflächen und Feldgehölze geprägte freie Landschaft und im Süden an das Kleingartengebiet „Neben der Belzbornwiese und neben der Chaussee“ (Bebauungsplan Nr. 37/IV).

Das Gelände des Plangebiets fällt von Osten nach Westen leicht ab.

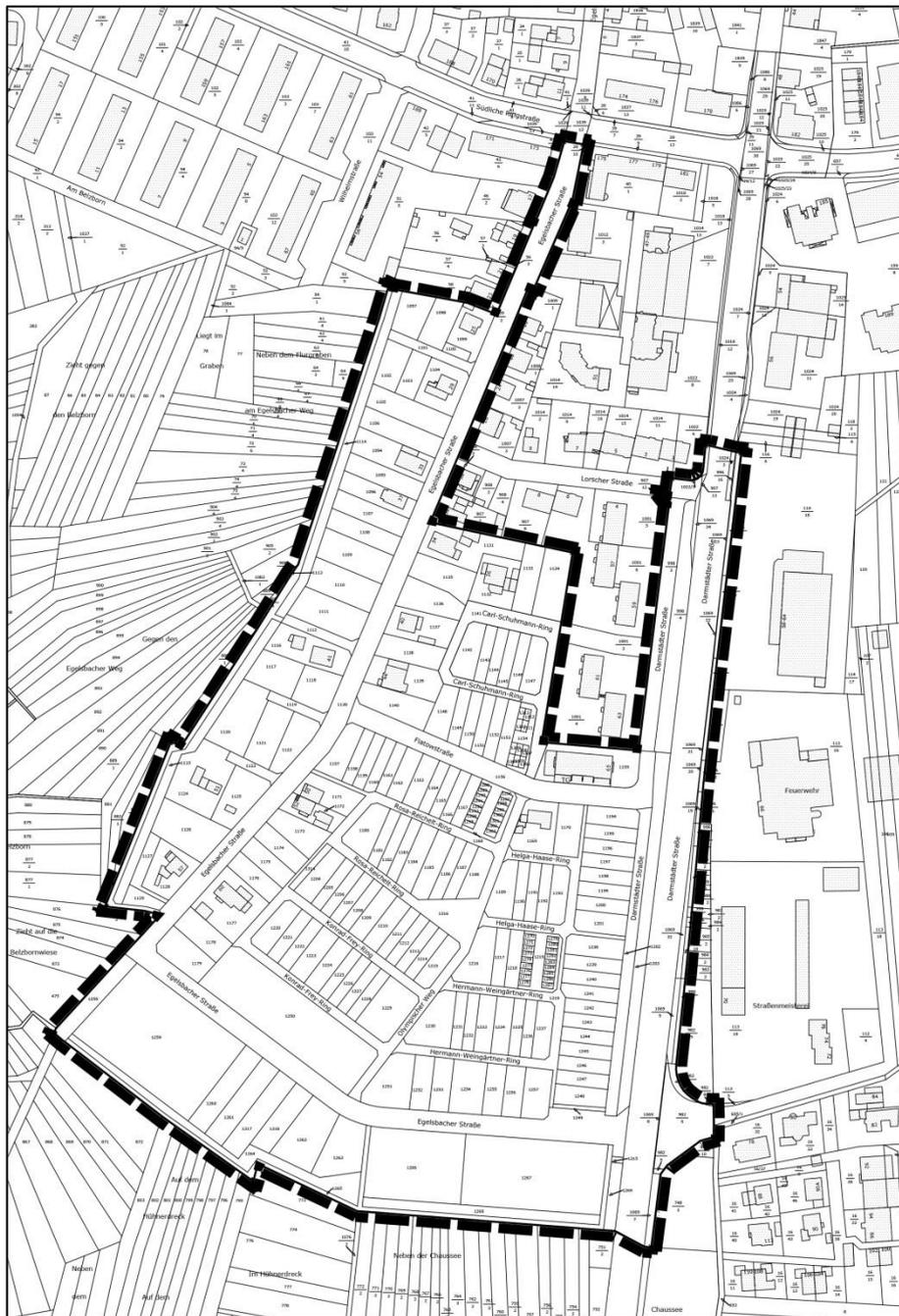


Abbildung 1: Übersichtplan Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird geringfügig vergrößert. Hinzu kommen die erschließenden Verkehrsflächen der Darmstädter Straße und Teile der Egelsbacher Straße bis zur Südlichen Ringstraße. Die Gesamtfläche des neuen Geltungsbereichs beträgt ca. 9,97 ha (vorher ca. 8,77 ha).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Egelsbacher Straße 23, der Südlichen Ringstraße, der Egelsbacher Straße 32, der südlichen Bebauung der Lorscher Straße, der Darmstädter Straße 57 - 63, der Lorscher Straße 1 und der querenden Darmstädter Straße,

- im Osten von der Darmstädter Straße 58 - 64 bis zum Flur 4, Flurstück 784/3 auf Höhe der Darmstädter Straße 112, die Darmstädter Straße querend,
- im Süden von der südlichen Begrenzung der Wegparzelle Flur 4, Flurstück 1265, und
- im Westen von der westlichen Grenze der Wegparzelle, Flur 4, Flurstück 1258, und der westlichen Bebauung der Egelsbacher Straße.

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

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

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

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457, 495)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i. d. F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl. I S. 321)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2015 (GVBl. I S. 618)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I S. 607)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S. 338)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i. d. F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.04.2016 (BGBl. I S. 745)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 523)

2.2 Verfahrensart

Bei dem Bebauungsplan Nr. 13.A.2 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit Flächen innerhalb des bestehenden bzw. geplanten Siedlungsgefüges, die durch die Darmstädter Straße und Egelsbacher Straße an die gesamtstädtischen Erschließungsnetze angebunden sind, und gleichzeitig um die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 A, 1. Änderung, der seit dem 18.01.2008 rechtsverbindlich ist.

Durch den Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 qm und 70.000 qm ermöglicht, so dass eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich wird. Darin wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Da durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung, der Erarbeitung eines Umweltberichts sowie der Zusammenfassenden Erklärung kann ebenfalls abgesehen werden.

Planungsgeschichte

Im Jahr 1978 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Belzborn“ beschlossen. Die Fläche sollte ca. 50 ha umfassen. Es wurden mehrere Planungsvarianten entwickelt, die jedoch mit der Entscheidung hinfällig wurden, die „Schmalen Wiesen“ als Feuchtgebiet zu erhalten und unter Schutz zu stellen. Der Planungsbereich umfasste danach nur noch 36 ha.

Die Stadt entwickelte für diese Fläche eine Vielzahl von Bebauungskonzepten und legte dann das favorisierte Konzept 1984 Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme und den Bürgern zur Anhörung vor. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen führten zur Änderungen des Planentwurfes und unter anderem zur Erarbeitung eines Landschaftsplans. Der Forderung der Naturschutzbehörden, eine drastische Reduzierung des geplanten Baugebiets vorzunehmen, wurde nicht entsprochen. Auch nach Vorlage des Landschaftsplans blieben die massiven Einwände der Naturschutzbehörden bestehen, da durch die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung des Feuchtgebiets „Schmale Wiesen“ zu befürchten sei.

Die Ergebnisse eines hydrogeologischen Gutachtens bestätigten die Sensibilität der Bereiche um das Feuchtgebiet und mögliche Beeinträchtigungen im Falle einer zu dicht heranrückenden Bebauung. Außerdem wurden die in einem früheren Gutachten festgestellten ungünstigen Baugrundverhältnisse bestätigt.

Um das geplante Baugebiet aufgrund dieses Sachverhaltes nicht insgesamt langfristig zu blockieren, hat die Stadtverordnetenversammlung am 02.04.1992 beschlossen, für den östlichen Teilbereich des Gebiets einen rechtlich und zeitlich abgekoppelten Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 13 A, Belzborn-Ost“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 13 A "Belzborn Ost" wurde am 08.02.2001 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen als Satzung beschlossen. Mit der öf-

fentlichen Bekanntmachung am 14.02.2003 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

1. Änderung des Bebauungsplans

Im Ursprungsbebauungsplan wurden überwiegend Geschosswohnungsbauflächen ausgewiesen. Aufgrund der Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt und der langfristigen demographischen Prognosen wurde die Nachfrage nach Geschosswohnungen nur noch als sehr gering eingestuft. Die erforderliche Umlegung innerhalb des Baugebiets war unter diesen Prämissen nicht durchführbar.

Aus diesem Grund hatte die Stadt Langen damals beschlossen, die städtebauliche Konzeption zugunsten von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu aktualisieren und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 13 A wurde am 18.01.2008 rechtsverbindlich.

Überplanung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan Nr. 13.A.2 „Wohngebiet Belzborn-Ost“ (2. Änderung)

Die Grundstücksumlegung wurde auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Dabei konnte in den bereits bebauten Bereichen die Umlegung meist nicht so realisiert werden, wie der Bebauungsplan es vorgesehen hatte. Es wurden zum Teil Grundstücke parzelliert, die nicht bebaubar waren, da der Bebauungsplan hier keine überbaubaren Flächen vorsah. Des Weiteren wurden bei der Erschließungsplanung teilweise die Straßenverkehrsflächen reduziert und diese Flächen den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

Ein weiterer Grund für die erneute Änderung des Bebauungsplans liegt darin, die Erschließung des Plangebiets rechtlich zu sichern. Dazu sollen die angrenzenden Flächen der Egelsbacher Straße und Darmstädter Straße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert werden.

Zusätzlich werden weitere überbaubare Flächen ausgewiesen, um die großen Grundstücke entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze besser ausnutzen zu können.

Auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine Änderung vorgenommen. Um bei der Lage des Gebäudes/der Gebäude möglichst viel Freiraum zu lassen, wird die Begrenzung der überbaubaren Fläche gänzlich entfernt.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich, bevor die ersten Bauanträge gestellt werden, was mit der nahenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu erwarten ist. Dabei werden die grundsätzlichen Festsetzungen überwiegend beibehalten, der Rahmen der Ausnutzungsmöglichkeiten wird erweitert und die gestalterischen Spielräume vergrößert.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Abbildung 2: Ausschnitt RegFNP 2010

Regionalplanerische Inhalte

Die Stadt Langen liegt im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sowie als Mittelzentrum im Verdichtungsraum gemäß Regionalplan Südhessen 2010. Im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist, bezogen auf die regionalplanerischen Inhalte, im südlichen Teil des Plangebiets ein „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ dargestellt. Hierbei wird die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums als Zielsetzung verfolgt. Im äußersten Südwesten ist ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Da die Ausweisungen des RegFNP nicht parzellenscharf sind und im Süden keine Ausweitung des Geltungsbereichs vorgenommen wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Änderungsplanung auch weiterhin den regionalplanerischen Inhalten entspricht. Weitere Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete sind nicht dargestellt.

Die einzuhaltenden Dichtewerte im Plangebiet (in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung) liegen bei 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bezogen auf Bruttowohnbauland.

Laut Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 dürfen die unteren Dichtewerte nur ausnahmsweise unterschritten werden, wobei Ausnahmen insbesondere begründet werden können durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, die Eigenart eines Ortsteils, das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit nur geringfügigen Ausweitungen der überbaubaren Flächen handelt, wird davon ausgegangen, dass die Dichtewerte in etwa den bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglichen Werten entsprechen.

Allerdings wurde durch Hinzunahme von einigen erschließenden Verkehrsflächen, die aus Gründen der Beitragssicherheit für die Erschließungskosten in das Plangebiet aufgenommen wurden, der untere Wert der WE/ha noch weiter nach unten verlagert (vorher: 8,68 ha = maximal 33 WE/ha und minimal 21 WE/ha). Dieser Sachverhalt und die Tatsache, dass das Plangebiet größtenteils an die freie Landschaft bzw. an Kleingartengebiete angrenzt und sich in der Nähe eines FFH-Gebiets sowie eines Feuchtgebiets befindet, und damit eine ökologische Besonderheit vorliegt, sind bei dem errechneten Dichtewert zu beachten. Es ist wichtig, dass das angesprochene Feuchtgebiet durch die Bebauung im Plangebiet nicht negativ beeinflusst wird. Aufgrund der hydrogeologischen Situation sind nur begrenzte Aushubtiefen im Plangebiet möglich, was eine Begrenzung der Stellplatzanzahl bedeutet, da hier keine Tiefgaragen realisiert werden können. Damit ist auch die Anzahl der möglichen Wohneinheiten bei Einhaltung der zulässigen GRZ und der üblichen Gebäudehöhen für Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, was zu einem eher geringen Wert der WA/ha führt.

Flächennutzungsplaninhalte

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Bereich als „Wohnbaufläche geplant“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 13.A.2 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RegFNP 2010 entwickelt.

3.2 Landschaftsplan

Der bestehende Landschaftsplan des früheren Umlandverbands Frankfurt (Entwicklungskarte, März 2001) beinhaltet für den Planbereich nur wenige Aussagen. In der nördlichen Hälfte wird in dem bereits teilweise bebauten Bereich zwischen Egelsbacher und Darmstädter Straße das Ziel definiert, die Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen zu erhalten. In der Südhälfte und entlang der Darmstädter Straße befinden sich Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Vorschläge des Planungsträgers und Übernahme aus Planentwürfen). Im Süden wird der Geltungsbereich in Ost-West-Richtung und durch den Egelsbacher Weg in Nord-Süd-Richtung von Wegen durchzogen. Weiterhin sind mehrere Teilflächen als Lebensräume und Landschaftsbestandteile gemäß § 23 Abs. 1 HENatG innerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichnet (gesetzlich geschützte Biotope, deren Darstellung im Einzelfall der

Prüfung durch die Naturschutzbehörden unterliegen). Durch die Neuregelungen im gültigen Naturschutzrecht (BNatSchG/HAGBNatSchG) ist der Schutzstatus für im Geltungsbereich vorhandene Biotope inzwischen teilweise entfallen (insbesondere bzgl. Feldhecken/Feldgehölze). Im Süden ragt ein kleiner Teil einer beiderseits des Egelsbacher Wegs gekennzeichneten Fläche, die aus klimatischen Gründen freizuhalten ist, in das Plangebiet hinein.

Die Aussagen des Landschaftsplans (informelle Fachplanung ohne eigene Rechtsbindung) basieren auf einer Datengrundlage aus den 1990er Jahren. Insofern sind die Aussagen des Landschaftsplans durch die Bebauungspläne Nr. 13.A und Nr. 13.A.1 überholt und ohne weitere Relevanz.

Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“

Im Westen und Süden des Geltungsbereichs liegt im Abstand von ca. 100 – 300 m das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“. Mit Verordnung vom 13.03.2000 hat das Regierungspräsidium Darmstadt Wälder und strukturreiche Offenlandbereiche des Landkreises zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung naturnaher oder artenreicher Lebensräume einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften.

Benachbarte Feuchtgebiete

Südwestlich des Plangebiets liegen die „Schmalen Wiesen“ mit einem nach Westen verlaufenden Flurgrabensystem als geschlossenes Band von Feuchtwiesen, die sich in den „Bauers-“, „Kammerecks-“ und „Riedwiesen“ fortsetzen. Weiter südlich verlaufen parallel dazu die Herchwiesen. Diese Gebiete bilden ein System wertvoller Feuchtbiotope.

Vor allem der südliche Rand des Geltungsbereichs ist von besonderer Bedeutung, da der hier vorhandene Stauhorizont als Sammelrinne für Niederschläge dient, die den westlichen Feuchtzonen zugeführt werden.

3.3 Bauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13.A.2 besteht Planungsrecht gemäß § 30 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 13 A, 1. Änderung „Belzborn Ost“, der seit 18.01.2008 rechtsverbindlich ist. Im Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete, vorwiegend für Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung, sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Zur Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft sind des Weiteren Maßnahmen- und Anpflanzflächen festgesetzt. Weitere Grünfestsetzungen sollen eine Durchgrünung des Plangebiets sichern. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplan in Gänze geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach Norden und Osten noch ausgeweitet.

Unmittelbar im Süden grenzt der seit 14.06.2001 rechtsverbindliche Kleingarten-Bebauungsplan Nr. 37/IV „Neben der Belzbornwiese/Neben der Chaussee“ an den Geltungsbereich.

Im Osten grenzt der seit dem 27.03.2015 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 „Feuerwehr, KBL-Betriebshof Darmstädter Straße“ an.

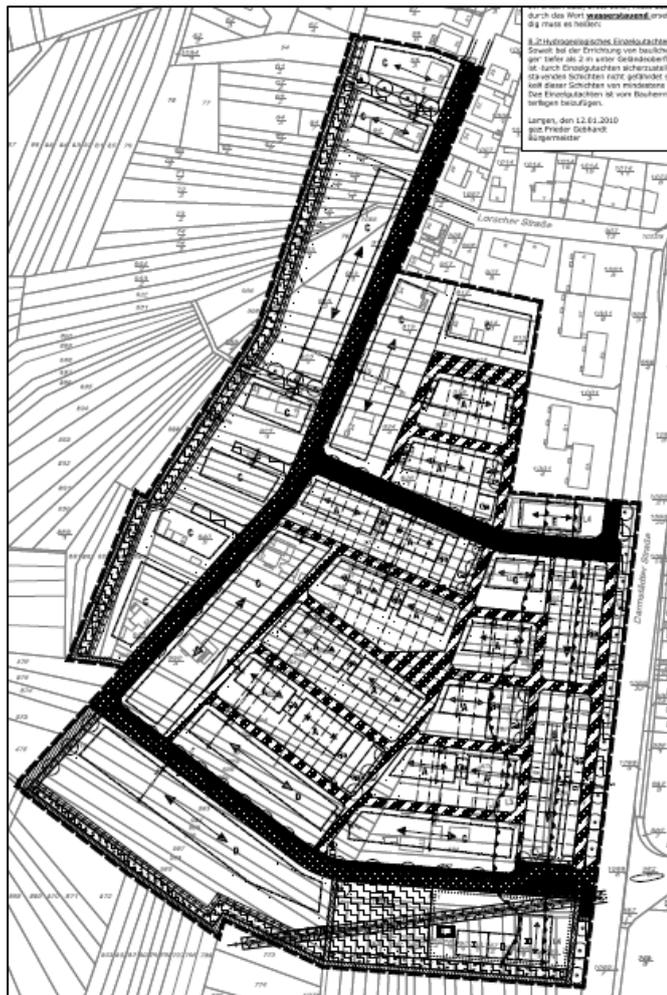


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 13 A, 1. Änderung „Belzborn Ost“

4 Bestandssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereichs von Langen. Nördlich des Baugebiets befinden sich zwei große Supermärkte, die jedoch direkt von der Darmstädter Straße angefahren werden und sich auf den Planbereich nicht negativ auswirken.

Ebenfalls nördlich angrenzend liegt ein Wohngebiet, das entlang der Egelsbacher Straße mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut ist. Entlang der Darmstädter Straße sind Geschosswohnungsbauten angeordnet.

Im Süden und Westen ist die Baufläche in die freie Landschaft eingebettet, während östlich der Darmstädter Straße ein Supermarkt sowie die Feuerwehr und der zukünftige Bauhof angesiedelt sind. Südöstlich des Plangebiets besteht die angrenzende Fläche aus einem ungeordneten Grundstück, das bis vor kurzem für den Verkauf von Campingwagen genutzt wurde. Weiter östlich grenzt Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung an, die allerdings im Übergang zum Außenbereich liegt.

4.2 **Bebauung und Nutzung/Grünstruktur**

Der Geltungsbereich ist zu großen Teilen noch unbebaut, lediglich vereinzelte Gebäude (Wohnhäuser) befinden sich entlang bzw. in Verlängerung der Egelsbacher Straße sowie im Bereich der Darmstädter Straße im Plangebiet. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind untergeordnet und vorwiegend im Süden vorhanden. Die Biotopstruktur setzt sich primär aus Hausgärten, kleinflächigen Wiesen und Äckern sowie verwilderten Gebüschstrukturen, die teils aus wohnungsfernen Gärten, teils aus Obstwiesen entstanden sind, zusammen. Nach Umlegung der Flächen sind die Erschließungsarbeiten bezüglich Verkehr und technischer Infrastruktur begonnen worden und bereits weit fortgeschritten. Hierfür wurden die vorhandenen Grünstrukturen, soweit dies für die Erschließung erforderlich war, entfernt.

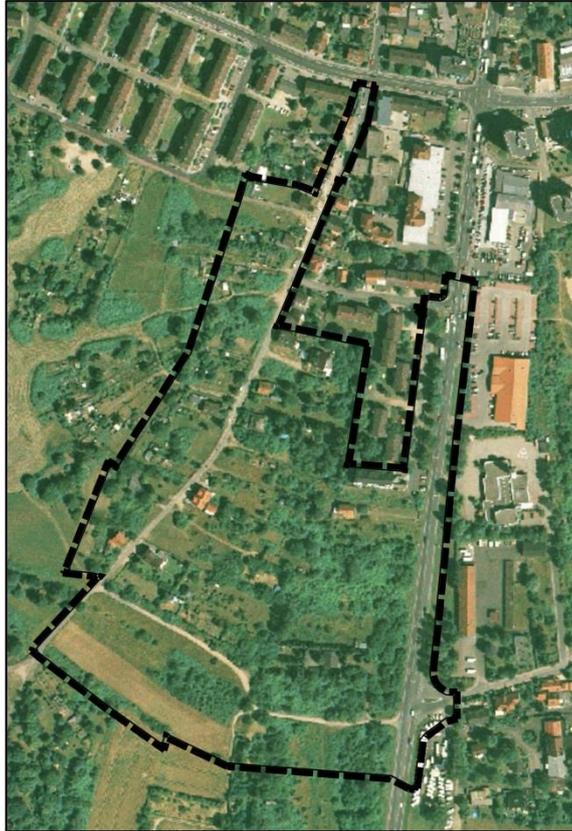


Abbildung 4: Luftbild mit Plangeltungsbereich

4.3 **Erschließung**

Bisher wurden die Bestandsgebäude im Plangebiet durch die Egelsbacher Straße, die ausgebaut bis zur Lorscher Straße reicht, sowie die Lorscher Straße erschlossen. Die Flatowstraße verbindet die Egelsbacher Straße mit einer parallel zur Darmstädter Straße verlaufende Verkehrsfläche, die wiederum in die Darmstädter Straße mündet. Damit sind die Südliche Ringstraße und die Darmstädter Straße die übergeordneten Verkehrsflächen, die das Plangebiet an die weiteren Straßen des Siedlungskörpers und die überörtlichen Verbindungswege anbindet.

Die Anbindung der Bestandsgrundstücke im Südwesten war bisher gewährleistet durch einen schmalen Wirtschaftsweg (Egelsbacher Weg), der in Verlängerung der Egelsbacher Straße von Norden in südlicher Richtung bis in die Egelsbacher Gemarkung führt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugebietsfläche war bisher überwiegend in privatem Eigentum. Nur die Baugrundstücke entlang der Darmstädter Straße sowie einige Grundstücksflächen, verteilt über das Plangebiet, sind noch in städtischer Hand. Der Verkauf der städtischen Flächen wird voraussichtlich bis Dezember 2015 abgeschlossen sein.

Die Gemeinbedarfsfläche verbleibt im Eigentum der Stadt Langen.

4.5 Denkmäler

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld sind keine oberirdischen Kulturdenkmäler bekannt. Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Informationen von hessenArchäologie zufolge ist aus dem direkten Umfeld des Plangebiets 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 also damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) betroffen sein können.

Daher wird, über den allgemeinen Hinweis hinaus, folgender Hinweis ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen: „Der Beginn der Erd- und Bodenarbeiten ist dem Landkreis Offenbach, Untere Denkmalschutzbehörde, und der hessenArchäologie, Außenstelle Darmstadt, zwei Wochen vor Ausführung taggenau mitzuteilen.“

5 Planungskonzept

5.1 Ziele und Zweck der Planung

Die Planung baut im Wesentlichen auf dem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf, dessen Grundzüge weitestgehend übernommen werden. Ziel der Planung ist es, die Verkehrsflächen zu reduzieren und für die im Rahmen der Umlegung entstandenen Grundstücke ohne ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche eine Bebauung zu ermöglichen sowie eine Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere im Südwesten, vorzusehen. Die Wegnahme der Begrenzung der überbaubaren Fläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche soll größere Freiheiten bei der Platzierung des Gebäudes/der Gebäude ermöglichen (in der unten aufgeführten Zeichnung wurde zur Verdeutlichung der größeren Möglichkeiten bei der Wahl des Gebäudestandorts die zugewonnene Fläche als zusätzliche überbaubare Fläche dargestellt).

Die bestehenden hydrogeologischen Gegebenheiten sollen vertiefend untersucht werden, um die Möglichkeiten einer tieferen Gebäudegründung ohne Einzelgutachten zu überprüfen und die Festsetzungen hierzu gegebenenfalls anzupassen.

Die überbaubaren Flächen für die Reihenhäuser im Baugebiet WA 1 sollen eine größere Vorgartenfläche erhalten, um die Anordnung von Stellplätzen ohne erforderliche Fassadenrücksprünge sicherzustellen. Zur Verbesserung des Straßenbilds soll dabei hier zusätzlich eine einheitliche straßenseitige Raumkante festgesetzt werden.

Des Weiteren soll für große Grundstücke mit geringer Bebauungsdichte, insbesondere südwestlich der Egelsbacher Straße, im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauchs, eine größere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden sowie auf den übergroßen Eckflächen der Reihenhausergrundstücke die Möglichkeit für die Errichtung von Gemeinschafts-carports geschaffen werden.

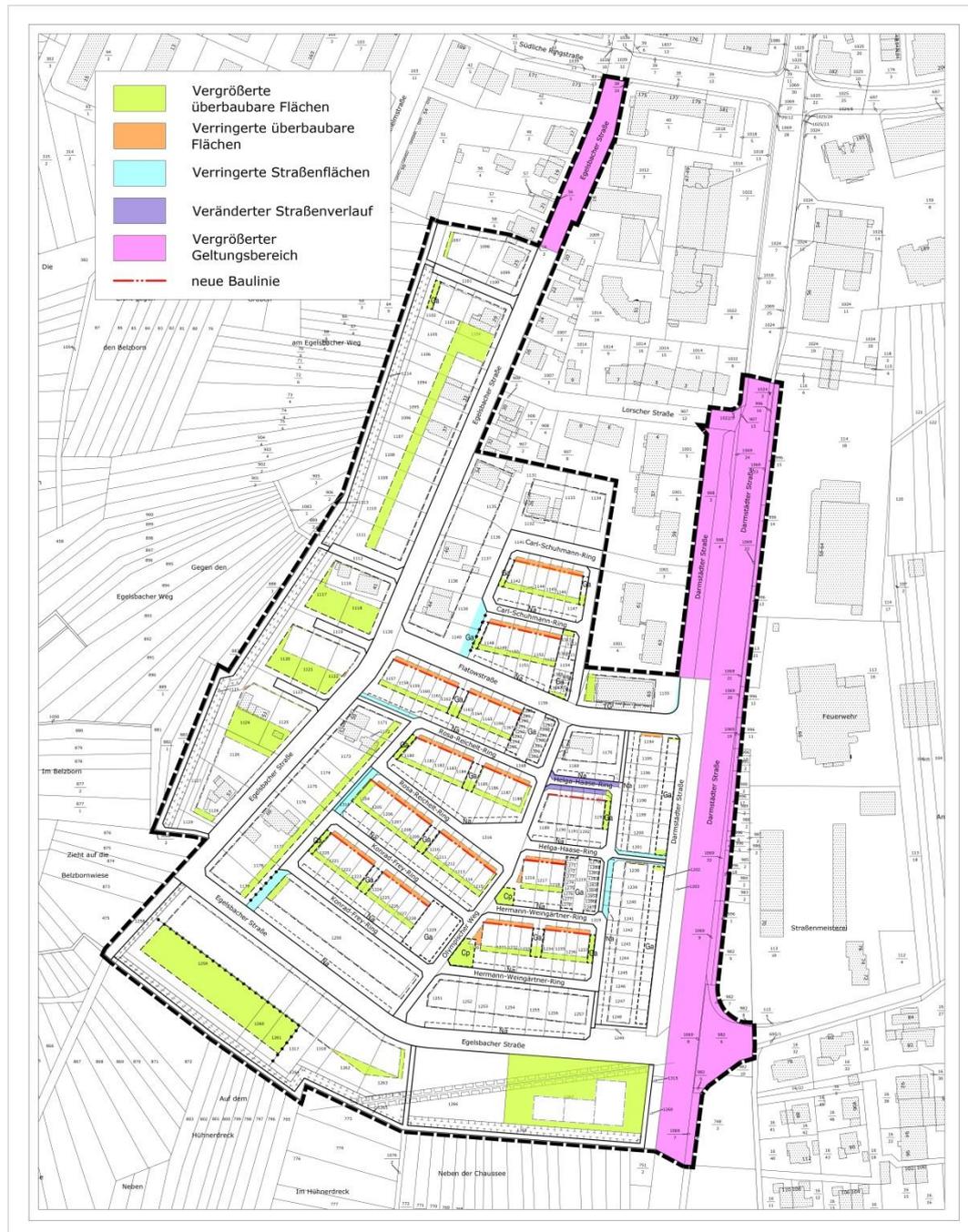


Abbildung 5: Bildhafte Zusammenfassung der Änderungen Bebauungsplan Nr. 13 A, 1. Änderung mit Bebauungsplan Nr. 13.A.2

5.2 Städtebauliches Konzept

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beschriebenen Grundzüge der Planung sind für den vorliegenden Bebauungsplan größtenteils beibehalten worden.

Konzipiert ist ein Wohngebiet, das entsprechend den Eigentumsverhältnissen überwiegend durch kleinteilige Parzellen für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen geprägt sein wird. Entlang der Egelsbacher Straße ist eine aufgelockerte Bebauung geplant, die sich an den Vorgaben der dort bereits vorhandenen Bebauung orientiert.

tiert. Entlang der ehemaligen B 3, der Darmstädter Straße, ist ein Wohngebiet mit geschlossener Bebauung ausgewiesen, die zu einer Lärmabschirmung gegenüber den rückwärtigen Gebieten führen soll.

Die Nord-Süd-Stellung der Reihenhausbebauung wird beibehalten. Sie entspricht den zeitgemäßen Anforderungen an eine energiesparende Ausstattung der Gebäude. Auch der Bau von Passivhäusern ist hier möglich.

5.3 Landschaftsplanerisches Konzept

Durch die Lage des Baugebiets im Übergang zur offenen Landschaft ist die wesentliche Zielstellung des Landschaftsplanerischen Konzepts die Eingrünung des Plangebiets auf der West- und Südseite, so dass sich das Baugebiet möglichst verträglich in die Umgebung einfügt. Zu diesem Zweck werden entlang der West- und Südseite eine Maßnahmenfläche (öffentliche Grünfläche) und eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (auf WA-Grundstücksfreifläche) festgesetzt. Zielsetzung hierbei ist die Entwicklung einer mehrreihigen Hecke aus heimischen Gehölzen mit vorgelagertem krautigem Saum, die eine wirksame Eingrünung des Entwicklungsgebiets sicherstellen soll.

Die Durchgrünung des Geltungsbereichs erfolgt vor allem durch eine Vorgabe zum Anteil der zu begrünenden Fläche der Baugrundstücke sowie zur Pflanzung von Gehölzen. Hierfür werden Festsetzungen getroffen, die die vollständige Begrünung der verbleibenden 40 % nicht überbaubarer Grundstücksflächen sichern sowie Baumanpflanzungen und die Anlage von Gehölzflächen vorsehen. Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf Nebenanlagen, Garagen und Carports wirken ergänzend. Auch die Vorgabe zum Umgang mit dem Niederschlagswasser, entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs. 2 WHG), ist landschaftsökologisch positiv zu werten.

Die Begrünung des Kinderspielplatzes wird ebenfalls über einen Mindestanteil an Grünfläche definiert. Hierbei wird auf die Vorgabe einer vollflächigen Begrünung verzichtet, um die Möglichkeit einzuräumen, Spielgeräte einschließlich Fallschutzbelägen zu errichten.

Entlang der Straßenverkehrsflächen innerhalb des Wohngebiets werden Baumreihen im öffentlichen Straßenraum festgesetzt, um damit auch im öffentlichen Raum einen Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes zu leisten. Hierbei soll auf eine einheitliche Baumartenwahl geachtet werden, um ein homogenes Straßenbild zu erreichen.

Ökologisch wertvolle und erhaltenswerte Bäume wurden soweit wie möglich mit einer entsprechenden Erhaltungsbindung versehen.

Wesentlich für das Plangebiet sind vor allem die randlich verlaufenden Fuß- und Radwege, da sie für die Naherholung von besonderer Bedeutung sind. Die Wegeverbindung entlang der Südgrenze verläuft im Bereich des regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebietes für den Regionalparkkorridor. In diesem Zusammenhang haben die fußläufigen Verbindungswege zwischen den Wohnbauflächen Ergänzungsfunktion.

5.4 Verkehr

5.4.1 Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Verlängerung der Egelsbacher Straße nach Süden, die im Südwesten nach Osten abknickt und weiterführend auf die Darmstädter Straße mündet. Zwischen Lorsche Straße und diesem Anschluss ist eine weitere Haupteerschließungsstraße angeordnet, die im

Westen auf die Egelsbacher Straße führt. Im Innern des Plangebiets bilden verkehrsberuhigte Straßen und Wege, eine zentrale Platzfläche sowie eingehängte Fußwege, die die Erschließungsstraßen untereinander verbinden, das Erschließungsnetz.

Das Neubaugebiet wird im Süden und Westen von einem Rad- und Fußweg umgrenzt, der Anschluss an bestehende Wirtschaftswege sowie Anschlüsse ins Gebietsinnere aufweist.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Südliche Ringstraße und die Darmstädter Straße, die die überörtliche verkehrliche Verbindung des Wohngebiets gewährleisten.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 13 A, 1. Änderung „Belzborn Ost“ werden folgende Straßenflächen verändert:

Entfallen sind die Verbindungen vom Carl-Schumann-Ring zur Flatowstraße und vom Konrad-Frey-Ring zur Egelsbacher Straße. Der nördliche Teil des Helga-Haase-Rings wurde um 2,5 m nach Norden in die Achse des gegenüberliegenden Rosa-Reichelt-Ringes verschoben.

Da einige Verkehrsflächen für die direkte Erschließung der Baugrundstücke nicht erforderlich sind, wurden hier Straßenquerschnitte von 5,0 m auf 2,0 m verringert, so dass hier die Verkehrsflächen nur dem Fuß- und Radweg zur Verfügung stehen. Diese Veränderung betrifft die Verkehrsfläche vom Helga-Haase-Ring zur Flatowstraße, vom Helga-Haase-Ring zum Hermann-Weingärtner-Ring, vom Helga-Haase-Ring zur Darmstädter Straße, vom Rosa-Reichelt-Ring zum Konrad-Frey-Ring und vom Rosa-Reichelt-Ring zur Egelsbacher-Straße.

Die Egelsbacher Straße wird im Süden wieder zum „Egelsbacher Weg“ und als 5,0 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, in den Außenbereich weitergeführt.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Dies ist auch in Form von Gemeinschaftsstellplätzen, -carports und -garagen möglich.

Der Stadt ist es wichtig, trotz des Flächenbedarfs für die erforderlichen Stellplätze, noch genügend private Freiflächen zu ermöglichen, was durch die Festsetzung entsprechender Werte für die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl gewährleistet ist.

Zusätzliche öffentliche Parkplätze werden in der öffentlichen Verkehrsfläche angeboten.

5.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die regionale Buslinie 662 Neu-Isenburg – Darmstadt Arheilgen sowie durch die Stadtbuslinie OF-73 Langen Bf. – Bayerseich – Egelsbach an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Regionalbuslinie fährt zwischen 5 Uhr und 23 Uhr mit einer Taktung von 30 Minuten werktags in den Hauptverkehrszeiten, ansonsten alle 60 Minuten. Die Stadtbuslinie weist eine Taktung von 60 Minuten auf und fährt zwischen 7 und 17 Uhr. Die Haltestelle befindet sich an der Lorscher Straße.

5.5 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

5.5.1 Trinkwasser/Löschwasser

Die erforderlichen Trinkwasserleitungen werden im Zuge der Erschließung des Plangebiets in den Verkehrsflächen verlegt. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist damit gewährleistet.

Die Stadtwerke Langen bestätigen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend dimensioniert ist und in allen Bereichen des Plangebiets zur Verfügung steht sowie dass das Wassernetz zwischenzeitlich vollumfänglich erstellt ist.

Zum Grundwasser wird von den Stadtwerken Langen in einem Schreiben vom 08.02.2016 folgendes aufgeführt: Die Stadtwerke Langen verfügen über ein Wasserrecht von 1,9 Mio. cbm/a die auch vollumfänglich aus 9 Brunnen und einer Quelle entnommen werden können. Der Trinkwasserverbrauch in Langen betrug

- In 2011: 1,18 Mio. cbm/a
- In 2012: 1,18 Mio. cbm/a
- In 2013: 1,25 Mio. cbm/a
- In 2014: 1,39 Mio. cbm/a
- In 2015: 1,43 Mio. cbm/a

Mit 500.000 cbm/a ist noch ausreichend Reserve für die Versorgung des Plangebiets Belzborn Ost.

Damit ist der Nachweis erbracht, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann und im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten fünf Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.

5.5.2 Abwasser/Niederschlagswasser

Abwasser

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Die Kanäle können an den vorhandenen Kanal (DN 1000) in der Egelsbacher Straße sowie an den von Ost nach West verlaufenden Südsammler angeschlossen werden. Die Aufnahmekapazität der Vorflutsammler ist ausreichend.

Auf dem Flurstück 1250 verläuft der für das Neubaugebiet wichtige Entwässerungskanal (entwässert Helga-Haase-Ring, Rosa-Reichelt-Ring, Konrad-Frey-Ring). Im Bebauungsplan 13.A, 1. Änderung, befand sich dort noch ein öffentlicher Fußweg. Da die Umliegung bereits abgeschlossen war, wurde dieser Kanal mittels einer Grunddienstbarkeit (Zugang und Freihaltung von Überbauung und Bepflanzung durch Bäume) für die Stadt Langen gesichert.

Niederschlagswasser

Versickerung:

Siehe dazu Punkt. II. A. 10.3 Niederschlagswasser.

Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen:

Um den Abwasserkanal nicht zu überlasten, wird die Sammlung von Dachflächen-Niederschlagswasser in Zisternen festgesetzt. Der Überlauf kann dabei in den Kanal geleitet werden.

Die Ergebnistabellen des Schmutzfrachtnachweises zu den Bauwerken BO14 und BO15 weisen aus, dass durch den Anschluss des Neubaugebiets „Am Belzborn“ keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte festzustellen ist.

Zusammenfassend wird in dem Gutachten zum Schmutzfrachtnachweis vom Ingenieurbüro Weidling GmbH vom Februar 2016 (Seite 9) Folgendes festgestellt: „Nach derzeitigem Sachstand kann das Baugebiet „Am Belzborn“ an das Entwässerungssystem der Stadt Langen angeschlossen werden, ohne dass es zu einem Überschreiten der zulässigen Grenzwerte (CSB-Gesamtgebiet, Belastungshäufigkeit) kommt. Der Zuwachs der Maximalabflüsse in den Auslasskanälen nimmt geringfügig zu. ...“.

Das Büro Unger führt noch weiter dazu aus (E-Mail vom 30.03.2016): „In Bezug auf die im Bereich der VBA-Egelsbach (Beckenbaustein B14 bzw. BO14) zu erwartende entlastete Schmutzfracht können wir unter Einbeziehung der beiden anderen Netze (Egelsbach/Erzhausen) ausführen, dass die abwasserabgaberelevante Zielgröße von 250 kg CSB/ha $\frac{3}{4}$ Jahr deutlich unterschritten wird. Die wasserwirtschaftlich verschärften Anforderungen (< 220 kg CSB/ha $\frac{3}{4}$ Jahr) werden auch erreicht.“ Damit wird nachgewiesen, dass die Entwässerung insbesondere des Niederschlagswassers gesichert ist.

5.5.3 Strom und Gas

Die erforderlichen Stromleitungen wurden im Zuge der Erschließung des Plangebiets in den Verkehrsflächen verlegt. Die Stromversorgung ist damit gewährleistet.

Eine Trafostation ist nicht für die Versorgung des Gebietes erforderlich.

Im gesamten Plangebiet wurden keine Gasleitungen verlegt. Lediglich zwischen Südlicher Ringstraße bis Egelsbacher Straße 52 befindet sich eine Erdgas-Bestandsleitung. Es ist aufgrund der bereits erfolgten Fernwärme-Erschließung auch kein weiterer Ausbau des Erdgasnetzes geplant.

5.5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den kommunalen Eigenbetrieb gesichert.

5.5.5 Fernwärme

Die Wärmeversorgung für das Plangebiet wird in Form einer energetisch günstigen Kraft-Wärme-Kopplung angeboten. Der Standort für ein zu errichtendes Blockheizkraftwerk (BHKW) befindet sich östlich des Plangebiets, auf dem Grundstück der Darmstädter Straße 70, des neu geplanten Betriebshofes der Kommunalen Betriebe Langen. Das BHKW befindet sich bereits im Bau. Ein Benutzungszwang wird nicht ausgesprochen.

5.5.6 Telekommunikation

Den Südwesten des Plangebiets durchschneidet eine unterirdische Kabeltrasse der Telekom (Glasfaser). Diese Leitung ist im Rahmen der Wohngebietsentwicklung umzulegen.

5.6 Umweltbelange

5.6.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine nach Naturschutzrecht gesetzlich geschützten Gebiete oder Objekte vorhanden. Entsprechende Strukturen sind

jedoch im näheren Umfeld vorhanden:

- Natura 2000- bzw. FFH-Gebiet „Kammereckswiesen und Kirchnereckgraben von Langen“ (6017-305)
- Naturschutzgebiet „Kammereckswiesen und Herchwiesen von Langen“ gleichzeitig Teil des o. g. FFH-Gebiets),
- Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“,
- diverse gesetzlich geschützte Biotope, v. a. Streuobstwiesen (siehe hierzu Kap. 3.10 Sondergebiete der Umweltvorsorge in der Vorprüfung).

Dem gegenüber liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk 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.

5.6.2 Immissionen/Emissionen

In der aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.A.2 in Auftrag gegebenen Überprüfung der schalltechnischen Rahmenbedingungen wurde ermittelt, dass sich die Lärmimmissionen, die durch den Verkehr der Darmstädter Straße auf das Plangebiet einwirken, gegenüber dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 13 A, 1. Änderung nicht verändert haben. Die schalltechnische Untersuchung ergab damals, dass die Bauflächen entlang der Darmstädter Straße im Rahmen der Abwägung als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden können. Auch die zum damaligen Zeitpunkt festgesetzten Lärmpegelbereiche haben sich nicht verändert.

Siehe dazu auch Punkt 9.1 Lärmpegelbereiche folgende sowie die Schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Gruschka, Darmstadt, von 2007.

Um dem „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ Rechnung zu tragen, werden Empfehlungen zur Errichtung von Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraftwerken und vergleichbaren Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.6.3 Emissionen aus angrenzenden Baugebieten

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 39 „Feuerwehr, KBL-Betriebshof Darmstädter Straße“ zu erwartenden Lärmeinwirkungen aus dem dort vorgesehenen Bau- und Betriebshof östlich der Darmstädter Straße wurden im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet. Eine Erhöhung der Lärmimmissionen über die bereits untersuchten Emissionen der Darmstädter Straße hinaus ist durch diese Nutzung nicht zu erwarten.

5.6.4 Fluglärm (Flugplatz Egelsbach)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich direkt unter bzw. neben der festgelegten Nordplatzrunde des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. In diesem Zusammenhang erfolgen auch Ab- und Anflüge zum Pflichtmeldepunkt „Tango“; dies bedeutet, dass das Plangebiet legal von an- und abfliegenden Luftfahrzeugen überflogen werden darf.

Am Lärmimmissionspunkt 4 (Langen, Darmstädter Straße 80) wird gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 05.04.2002 überwacht, dass ein äquivalenter Dauerschallpegel von 55 dB(A) nicht dauerhaft überschritten wird.

Da laut den Ausführungen des Schallgutachters zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Flugverkehr keine konkreten Vorkehrungen im Rahmen der Bauleitpla-

nung getroffen werden können, wird unter dem Punkt „Hinweise“ auf die unmittelbare Nähe zum Verkehrslandeplatz Egelsbach sowie auf den damit einhergehenden Flugverkehr bzw. auf die Fluglärmbelastung hingewiesen.

5.6.5 Altlasten

Laut Datenlage im Umweltatlas des HLUG ist für den Geltungsbereich keine Altlastenproblematik erkennbar.

Allerdings wurde vom RP Darmstadt mitgeteilt, dass in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen für das Plangebiet „Belzborn Ost“ ein Eintrag vorhanden ist. Es handelt sich um eine ehemalige Gärtnerei. Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 3 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt dar.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen dem RP Darmstadt nicht vor. Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt. Allerdings ist anzumerken, dass in diesem Bereich, auf dem Grundstück der Darmstädter Straße 65 mit Baugenehmigung von 1999 ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage errichtet wurde. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im Zuge der Bauarbeiten die möglicherweise betroffenen Bodenschichten bereits beseitigt wurden.

5.6.6 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im folgenden Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

Langen (Hessen), Wohngebiet "Belzborn Ost"

L-1040-2015



Abbildung 6: Lageplan der Verdachtsflächen und bereits geräumten Flächen, Stand 18.01.2016

5.6.7 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Vorprüfung nach § 13a BauGB konnten keine umweltrelevanten Veränderungen festgestellt werden, die aus der Bebauungsplanänderung resultieren. Mit der vor kurzem begonnenen Wohngebietsentwicklung geht allerdings eine gravierende Veränderung der ursprünglichen Bestandssituation einher, die entsprechende Wirkungen im Naturhaushalt und der Umwelt nach sich ziehen. Aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts ist dies jedoch zulässig und daher rechtlich als unbedenklich und unerheblich zu werten, sofern die umweltrelevanten Vorgaben bei der Baugebietsentwicklung entsprechend beachtet werden (insbesondere bereichsweise erforderliche Schallschutzmaßnahmen, Erhalt der für den Wasserhaushalt bedeutsamen Stauschicht und artenschutzrechtliche Belange).

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden werden ebenfalls zugelassen. Damit können kleinere Läden als Ergänzung zum nahe liegenden „Nahversorgungszentrum Darmstädter Straße/Südliche Ringstraße“ angesiedelt werden, beispielsweise können dies Bäckerei-, Metzgerei- oder Obst- und Gemüseläden sein.

An der Art der Nutzung wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 13 A, 1. Änderung, nichts verändert.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden für das Plangebiet nach wie vor ausgeschlossen, um hier eine ruhige Wohnnutzung zu gewährleisten.

1.2 Flächen für Gemeinbedarf

Als weitere Nutzungsfestsetzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte/Familienzentrum ausgewiesen. Sie dient der Versorgung des Gebiets mit Kindergartenplätzen und soll darüber hinaus für Angebote und Veranstaltungen im Rahmen der Arbeit mit Familien zur Verfügung stehen. Die Einrichtung soll daher auch außerhalb von regulären Öffnungszeiten für Veranstaltungen, beispielsweise auch in den Abendstunden, genutzt werden können.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)/zulässige Grundfläche (GR)

Für alle Baugebiete wird entweder eine Grundflächenzahl (GRZ) oder die zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Allerdings wird, gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 13 A, 1. Änderung, die Grundstücksausnutzung teilweise verändert. Aus Gründen eines sparsamen Flächenverbrauchs soll auf einigen Baugrundstücken eine höhere Ausnutzung zugelassen werden.

Im Baugebiet WA 1 wird für die Reihenausbebauung eine GRZ von maximal 0,4, mindestens aber eine zulässige Grundfläche von 80 qm festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Mindest-Grundfläche wird die Überbaumöglichkeit der Reihemittelhäuser denen der Reihenhäuser angepasst, da die gleiche GRZ bei den kleineren Mittelhausgrundstücken nur eine geringere Bebauung zulassen würde. Die Obergrenze der GRZ von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird in diesen Fällen aus städtebaulichen Gründen überschritten.

In den Baugebieten WA 2 - WA 5 entspricht die zulässige GRZ der Obergrenze von GRZ 0,4 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im Baugebiet WA 3 und WA 4 südlich der Egelsbacher Straße wird gegenüber dem Bebauungsplan 13 A, 1. Änderung, die GRZ von 0,3 auf 0,4 angehoben sowie die überbaubare Fläche vergrößert. Im Baugebiet WA 4 nördlich der Egelsbacher Straße wird gegenüber dem Bebauungsplan 13 A, 1. Änderung, die GRZ ebenfalls von 0,3 auf 0,4 angehoben. Damit sollen im Sinne eines sparsameren Flächenverbrauchs auf den entsprechenden Grundstücken mehr Wohneinheiten bzw. größere Wohneinheiten untergebracht werden können.

Terrassen an Gebäuden bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Größe von 15,0 qm können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Terrassenfläche muss dabei nicht in die GRZ eingerechnet werden. Damit wird insbesondere bei den kleinen Reihenhäuser- und Doppelhausgrundstücken mit einer geringen überbaubaren Grundstücksfläche die Terrasse am Gebäude selbst begünstigt. Die Terrassen sind dabei nur bei der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine Grundfläche von 1.300 qm zulässig. Dies entspricht einer GRZ von etwa 0,5 und soll dem besonderen Nutzungszweck der Kindertagesstätte/Familienzentrum entsprechen. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist daher bis zu einer Größe von 0,75 zulässig.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 13.A.2 eine angemessen hohe, aber nicht zu hohe bauliche Dichte. Damit wird sichergestellt, dass sowohl die hervorragende örtliche und regionale verkehrliche Anbindung an den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr, als auch die bestehende technische und soziale Infrastruktur angemessen genutzt werden. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird zudem eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen gewährleistet und einer künftigen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gegengesteuert.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

In den Baugebieten WA 1 - WA 5 ist eine GFZ von maximal 1,2 festgesetzt, die ausschließlich in den Vollgeschossen zu ermitteln ist. Dies ist gegenüber dem Bebauungsplan 13 a, 1. Änderung, in dem Baugebiet WA 3 eine Erhöhung der GFZ um 0,4 und den anderen Baugebieten um 0,1.

Die Nichtberücksichtigung der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der GFZ kommt der in Wohngebieten ohnehin üblichen Ausnutzung der Nichtvollgeschosse durch Aufenthaltsräume entgegen und vereinfacht die Anwendung des Bebauungsplans. Beides geschieht im Sinne einer besseren Wohnbauseitenausnutzung und eines sparsamen Flächenverbrauchs.

2.3 Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Geschossigkeit

Im Plangebiet sind zwischen zwei und drei Vollgeschosse zulässig. Bei Reihenhäusern im Baugebiet WA 1 werden keine Geschosse festgesetzt, die Höhe wird über eine zwingende Traufhöhe bestimmt.

Entlang der Darmstädter Straße sind die Hauszeilen mindestens zweigeschossig und maximal dreigeschossig auszubilden, um eine möglichst große Lärmabschirmung zu erreichen. Für alle anderen Gebäude in den einzelnen Baugebieten werden zwei bzw. drei Geschosse als Maximalwert festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse entsprechen den gängigen Höhen für Reihen- Doppel- und Einzelhäusern in Neubaugebieten.

2.3.2 Traufhöhe/Attikahöhe, Staffelgeschosse

Bei allen Höhenfestsetzungen wird auf die städtebaulich maßgebliche Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg bzw. Mischverkehrsfläche an der Grundstücksgrenze) vor der Mitte des Gebäudes; bei Reihenhäusern/Hausgruppen vor der Mitte der Reihenhauseile/Hausgruppe, bei Doppelhäusern vor der Mitte des Doppelhauses Bezug genommen.

In den Baugebieten WA 1 – WA 4 wird die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses auf maximal 20 cm über Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Baugebiet WA 5 wird die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses nicht festgeschrieben, da es sich hier um ein bestehendes Wohngebäude handelt und ein Neubau in absehbarer Zeit nicht realisiert werden wird.

Für alle Wohngebäude soll ein fast ebenerdiger, barrierefreier Zugang die langfristige Nutzung des Wohnraums insbesondere für Senioren, bewegungseingeschränkte Personen sowie junge Familien gewährleisten. Hohe Sockel, die aufgrund der hydrologischen Verhältnisse durch die geringe Einbindetiefe entstehen würden, führen außerdem, verbunden mit langen Hauseingangstreppen im Vorgartenbereich, insbesondere bei Reihenhäusern, zu Platzproblemen. Durch diese Festsetzung wird insbesondere bei den Reihenhauseilen im Baugebiet WA 1 eine einheitliche Bauflucht sowie eine klare Fassung des Straßenraums ohne störende Vorbauten oder Treppen gewährleistet.

Die den Gebäuden angelagerten Terrassen sollen auch ohne größere Eingriffe in den Boden durch Aufschüttungen und Abgrabungen auf das Erdgeschossniveau bezogen werden können und damit gut erreichbar sein.

Im Baugebiet WA 1 ist keine Geschossigkeit festgesetzt, die Höhe wird vielmehr mittels einer zwingenden Traufhöhe von 7,0 m an der Nordseite des Baufensters mit Baulinien festgesetzt. Dadurch wird eine einheitliche Traufhöhe straßenseitig sichergestellt, die auch der Topografie folgt. Die Grundstücke der Reihenhauseilen haben viele Einzeleigentümer. Für eine einheitliche Gebäudehöhe mit Bezug zum vorhandenen Gebäudebestand und zur Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen wird diese Festsetzung getroffen.

Im Baugebiet WA 2 entlang der Darmstädter Straße wird aus Lärmschutzgründen eine geschlossene zwei- bis dreigeschossige Reihenhauseilbebauung mit Gara-

gen im Osten festgesetzt. Die Höhen orientieren sich an der nördlichen Bebauung längs der Darmstädter Straße.

Zum Außenbereich längs der Egelsbacher Straße hin sind im Baugebiet WA 3 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt, bei Einzelhäusern maximal und bei Doppelhäusern als zwingende Höhe mit der Möglichkeit einer Ausnahme einer geringeren Höhe von mindestens 6 m bei einheitlicher Traufhöhe beider Haushälften. Damit werden eine Angleichung der beiden Doppelhaushälften aneinander sichergestellt und bodenrechtliche Spannungen vermieden. Die Höhenfestsetzung dient der Einbindung in die Landschaft und ist eine Fortsetzung der Bauungshöhen im nördlich Bestand der Egelsbacher Straße.

Das Baugebiet WA 4 beidseits der Egelsbacher Straße ist dreigeschossig festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine übernommene Festsetzung aus dem Bebauungsplan 13 A, 1. Änderung, die aus Gründen der Bestandssicherung beibehalten wurden. Hier ist eine Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt, bei Einzelhäusern maximal und bei Doppelhäusern als zwingende Höhe mit der Möglichkeit einer Ausnahme einer größeren Höhe von maximal 11,0 m bei einheitlicher Traufhöhe beider Haushälften. Damit werden eine Angleichung der beiden Doppelhaushälften aneinander sichergestellt und bodenrechtliche Spannungen vermieden.

Für die Baugebiete WA 3 und WA 4 sind auch Staffelgeschosse zugelassen, um einer größeren Wahlmöglichkeit und Nachfrage zu entsprechen. Dabei fügen sich die Staffelgeschosse in das Höhenbild der geneigten Dächer ein. Bei Doppelhäusern ist die gemeinsame Gestaltung durch eine zwingende Festsetzung der Oberkante sichergestellt.

Für Eckgrundstücke, Reihenhausezeilen und Anschlüsse an Bestandsgebäude werden Ausnahmen formuliert. Dies soll bei topografisch bewegtem Gelände Anpassungen erleichtern oder bei mehreren möglichen Erschließungsseiten andere Höhenbezugspunkte im Straßenbereich ermöglichen. Aus gestalterischen Gründen werden bei Reihenhäusern bei topografisch bewegtem Gelände Höhenversprünge zugelassen.

Für den Anbau an bestehende Gebäude werden Ausnahmen bezüglich der Höhenfestsetzungen und des Höhenbezugs formuliert, die besonderen grundstücksbezogenen Situationen Rechnung tragen.

Im WA 1 wird ausnahmsweise bei gemeinsamer einheitlicher Dachgestaltung im Baufenster auch eine vom Satteldach abweichende Dachform mit Staffelgeschoss bis maximal 2,8 m über der zwingenden Traufhöhe bzw. Attikahöhe des obersten Vollgeschosses ermöglicht. Diese sollen aus gestalterischen Gründen aber einheitlich im Baufenster und mit Rücksprung für das Staffelgeschoss gestaltet werden. Diese Ausnahme ist auch in den anderen Wohngebieten aus den gleichen Gründen möglich.

3 Bauweise

3.1 Offene Bauweise

In den Baugebieten WA 1 und WA 3 - WA 6 ist die offene Bauweise festgesetzt. Damit können Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Reihenhäuser/Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m realisiert werden.

Im Baugebiet WA 2 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, da diese beiden Hausezeilen längs der Darmstädter Straße eine Schallschutzfunktion für die westlichen Baugebiete erfüllen sollen und deshalb eine Länge von über 50 m aufweisen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Bei den Grundstücken im gesamten Baugebiet WA 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 13 A, 1. Änderung, insgesamt nach Süden verschoben, so dass an der Erschließungsseite eine Vorgartentiefe von 5,5 m entsteht. Dadurch können hier Stellplätzen und Nebenanlagen angeordnet werden, ohne dass Gebäuderücksprünge erforderlich sind. Bei großen Endhausgrundstücken werden teilweise Flächen für Gemeinschafts-Carports ausgewiesen, damit ein günstigeres Verhältnis von überbauter und nicht bebauter Fläche entsteht und die Grundstücke leichter zu vermarkten sind.

Die überbaubaren Flächen im Baugebiet WA 2 werden beibehalten.

Im Baugebiet WA 3, östlich der Egelsbacher Straße, werden an den Stichstraßen die überbaubaren Grundstücksflächen stark erweitert, damit die durch die Umliegung entstandenen Grundstücke auch bebaubar sind. Durch diese Maßnahme ist eine bessere Ausnutzung der Erschließungsflächen gewährleistet; an beiden Seiten der Stichstraßen kann jetzt angebaut werden. In diesem Baugebiet sind noch weitere Ausweitungen der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, um die Platzierungsmöglichkeiten der Gebäude zu verbessern.

Im Baugebiet WA 3 und WA 4, am Südrand des Plangebiets, ist wegen der großen Grundstückstiefe eine Ausweitung des Baufensters nach Süden vorgesehen, um eine zusätzliche Baureihe und damit eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen und die Baulandreserven zu schonen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche war im Bebauungsplan Nr. 13 A, 1. Änderung, eine Abgrenzung der überbaubaren Fläche festgesetzt. Diese wird in den vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr übernommen. Da auf Gemeinbedarfsflächen nicht zwingend eine festgesetzte überbaubare Fläche angeordnet werden muss, wird zu Gunsten einer möglichst großen Freiheit bei der Platzierung des Gebäudes bzw. der Gebäude darauf verzichtet.

Die Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, Anlagenteile von Klimaanlage und vergleichbare technische Anlagen oder Anlagenteile dürfen nur an oder auf Gebäuden selbst und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden, damit sie gestalterisch als untergeordneter Bestandteil der baulichen Anlagen wirken und die Störung des Nachbargrundstücks durch die entsprechende Nutzung minimiert wird.

4.1 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

Im Baugebiet WA 1 sind für Überdachungen im Eingangsbereich Überschreitungen der Baulinie bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 2,0 m zulässig, da diese stadtgestalterisch vertretbar sind.

In den Baugebieten WA 1 - WA 6 dürfen Terrassen, die sich an das Gebäude anschließen müssen, die Baugrenzen maximal um 3,0 m überschreiten. Die Größe der Terrasse darf dabei maximal 15,0 qm betragen. Dies ermöglicht, insbesondere bei Reihenhausgrundstücken, eine nicht raumwirksame Überschreitung der Baugrenze.

Im Baugebiet WA 5 überschreiten Tiefgaragen- und Kellerflächen die Baugrenzen unterirdisch. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird hier planerisch festgeschrieben, um den Bestand zu sichern.

5 Größe der Baugrundstücke

Die Regelung der Mindestgrößen und -breiten der Baugrundstücke soll einer Einschränkung des Frei- und Grünflächenanteils durch die Ausweisung zu kleiner Grundstücke entgegenwirken. Gleichzeitig soll dadurch der auf Regionalplanungsebene geforderte Dichtewert gesichert werden.

Für die geschlossene Reihenhausbebauung parallel zur Darmstädter Straße (Baugebiet WA 2) wird eine Mindestbreite von 7,50 m festgesetzt, da hier zwei Garagenstellplätze im Vorgartenbereich untergebracht werden müssen.

Für die übrigen Reihenhäuser wird eine Mindestbreite von 6,0 m festgesetzt.

Die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke beträgt 350 qm, für Doppelhausgrundstücke je Doppelhaushälfte 250 qm.

6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

6.1 Nebenanlagen

Mit der Beschränkung der Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten auf die Grundstücksränder, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, und die überbaubaren Grundstücksflächen, wird eine zusammenhängende, grundstücksübergreifende, begrünte Freifläche begünstigt und eine einheitliche Gestaltung der gartenseitigen Straßenkanten ermöglicht.

6.2 Stellplätze

Die Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich bis zur hinteren Baugrenze mit einer Beanspruchung der Vorgartenfläche bis zu 50 % zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die hinteren Grundstücksbereiche ohne Störung durch Parkverkehr als Erholungsflächen genutzt werden können. Gleichzeitig werden unversiegelte Flächen im Vorgartenbereich gesichert und die hier angeordneten Stellplätze begrenzt.

6.3 Garagen und Carports

Garagen und Carports einschließlich Abstellräumen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Durch diese Festsetzung werden raumbildende bauliche Anlagen zusammengefasst und erforderlichen Freiflächen von baulichen Anlagen freigehalten.

Die Zufahrten sind dabei zu pflastern oder gleichwertig zu befestigen, um insbesondere bei Gemeinschaftsgaragen- bzw. Carportanlagen für diese Bereich auch eine langfristige Benutzbarkeit sicherzustellen.

Im Baugebiet WA 2 dürfen die Gargeneinfahrten ohne Abstand direkt an die öffentliche Verkehrsfläche gebaut werden, da wegen geringer Verkehrsbelastung ein entsprechender Abstand entbehrlich ist und die geringen Grundstücksgrößen dadurch nicht noch weiter verringert werden müssen.

7 Zulässige Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf eine Wohneinheit je Reihenhaus (Ausnahme Baugebiet WA 2) und zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt, um den Versiegelungsgrad des Baugebiets durch erforderliche Stellplätze zu begrenzen und eine gute Durchgrünung zu ermöglichen.

Im bestehenden Wohngebiet WA 5 gibt es bereits einen Geschosswohnungsbau. Dort wird bestandssichernd keine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen.

Auch diese Festsetzung dient der Einhaltung der Dichtewerte des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sowie der Reduzierung des Flächenverbrauchs durch erforderliche Stellplätze und damit auch einer Verringerung des anfallenden Verkehrs im Plangebiet. Um die Möglichkeit einer Berufsausübung im eigenen Haus nicht zu erschweren, sind Räume für die Berufsausübung freibefuglich Tätiger von dieser Regelung ausgenommen.

8 Versorgungsleitungen

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

9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Verkehrslärm

9.1 Lärmpegelbereiche

Für die Gebäudefassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005/1/ nicht eingehalten werden, werden Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß DIN 4109/4/ (Schallschutz im Hochbau) und VDI 2719/5/ (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) getroffen.

Zur objektbezogenen Bemessung des baulichen (passiven) Schallschutzes sind in der schalltechnischen Untersuchung Lärmpegelbereiche festgesetzt. Im Rahmen der Werkplanung ist anhand der Lärmpegelbereiche die Berechnung der Mindest-Schalldämm-Maße von Außenbauteilen schutzbedürftiger Bauteile möglich. Als schutzwürdige Räume gelten nach DIN 4109/4/ die Aufenthaltsräume in Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern, Hausarbeitsräumen u. ä.).

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G = 0,8$)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büro Räume ¹⁾ u.ä.
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.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)} / S_G$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Abbildung 8: Tabelle 8 der DIN 4109

An den Ostfassaden der Reihenhausbauung im Baugebiet WA 2 entlang der Darmstädter Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005/1/ für allgemei-

ne Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) um ca. 5 dB(A) überschritten. Dadurch werden hier passive Schallschutzmaßnahmen, entsprechend des Lärmpegelbereichs IV, erforderlich.

An den Süd- und Nordfassaden beträgt die Überschreitung weniger als 5 dB(A). Diese Fassaden liegen teilweise im Lärmpegelbereich IV, teilweise im Lärmpegelbereich III. Trotzdem wird für die gesamte Fassade der passive Schallschutz entsprechend des höheren Lärmpegelbereichs empfohlen.

In den nach Süden hin orientierten Terrassen und Gärten werden die Orientierungswerte dagegen eingehalten. Hier sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend des Lärmpegelbereichs III erforderlich. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung eingetragen.

9.2 Lüftungseinrichtungen

Da die Wohnungsbelüftung problematisch ist, wenn das Wohngebäude durch hohen Außenlärm belastet ist, werden bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die Fenster in Fassaden besitzen, an denen die Beurteilungspegel tags bei 60 dB(A) und damit nachts bei 50 dB(A) liegen (= LP4) zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719/5/ festgesetzt.

Die Grundrisse der Wohnungen sollten so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume nach Möglichkeit auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden oder durch verglaste Wintergärten oder Doppelfassaden einen Schallpuffer erhalten.

9.3 Zeitraum und Umstände der Zulässigkeit

Da die geschlossene Bebauung entlang der Darmstädter Straße einer Lärmschutzbebauung gleichkommt, wird sie gegenüber der westlich anschließenden Bebauung eine Schutzwirkung entfalten. Allerdings erst nach Fertigstellung der „Lärmschutzbebauung“. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, die besagt, dass Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Planzeichnung für den Zeitraum bis zur Fertigstellung der geschlossenen Bebauung an der Darmstädter Straße vorzusehen sind. Für Gebäude, die erst nach Fertigstellung der „Lärmschutzbebauung“ errichtet werden, gelten geringere Anforderungen an den Lärmschutz.

Auf dem westlich der Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Spielplatz werden die Orientierungswerte der DIN 18005/1/ eingehalten.

Bis zum Lärmpegelbereich II werden die Anforderungen an den Lärmschutz vom heute üblichen Baustandard erfüllt.

10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1 Maßnahmenflächen

Am Übergang zur freien Landschaft sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen, die direkt an den das Plangebiet im Westen und Süden umgebenden Fuß- und Radweg angrenzen, soll ein reich gegliederter und von einem krautreichen Saum umgebener Gehölzstreifen mit heimischen und standortgerechten Arten angelegt werden. Um heimische Gehölze auch langfristig hier anzusiedeln, sollen standortfremde Arten sukzessive ersetzt werden.

Mit dieser Festsetzung wird eine wirksame Ortsrandeingrünung gesichert, die den Übergang von der bebauten Ortslage in die angrenzende offene Landschaft bildet. Ebenfalls wird mit der Anlage einer Hecke bzw. eines krautreichen Saums ein Ersatzlebensraum für im Rahmen der Wohngebietsentwicklung aus dem Geltungsbereich verdrängte Arten geschaffen.

10.2 Hydrogeologisches Einzelgutachten

Soweit bei der Errichtung von baulichen Anlagen Aushubtiefen und Gründungen tiefer als in der Abbildung 9 vorgesehen sind, ist durch Einzelgutachten sicherzustellen, dass die wasserstauenden Schichten nicht gefährdet werden und eine Mächtigkeit dieser Schichten von mindestens einem Meter erhalten wird. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Gründung ohne negative Auswirkungen auf den Stauhorizont bzw. dessen Funktion für die westlich und südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen Feuchtgebiete ist. Seine Existenz ist vom Erhalt der oberflächennahen Stauschicht abhängig, die die Versickerung der Niederschläge in tiefere Grundwasserstockwerke vermindert.

Wenn bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Aushubtiefe und Gründung des jeweiligen Bereichs, wie in der Abbildung 9 dargestellt, eingehalten wird, ist kein Einzelgutachten erforderlich und es kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.



Abbildung 9: Darstellung der zulässigen Aushubtiefen ohne hydrogeologischen Einzelfallnachweis

Insgesamt wird damit der hydrologischen Bedeutung des Geltungsbereichs Rechnung getragen und gegenüber der vorherigen Festsetzung des Bebauungsplans 13 A, 1. Änderung, eine Präzisierung und Differenzierung zu den Aushubtiefen im Plangebiet erreicht.

Zur genauen Untersuchung wird auf das Gutachten des Büros für Hydro- und Umwelttechnologie, H+S, vom 09.09.2015 verwiesen.

10.3 Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zum Zisterneneinbau wird das innerhalb der Privatgrundstücke anfallende Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 WHG) verwendet. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und kann z. B. zur Gartenbewässerung genutzt und somit wieder dem örtlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Eine Ableitung über die Kanalisation ist hierbei nicht erforderlich, einzig der Überlauf kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Auch im Falle einer häuslichen Brauchwassernutzung wird eine Ableitung in den Kanal nach Gebrauch erfolgen; dennoch wäre dies als Beitrag zur Ressourcenschonung für den Wasserhaushalt positiv zu werten.

Versickerung

In einem Gutachten des Büros für Hydro- und Umwelttechnologie, Heberer und Schleicher GBR, aus dem Jahre 2000 wurden für eine Versickerung von Niederschlagswasser hinsichtlich der Durchlässigkeit weitgehend gute Versickerungseigenschaften festgestellt. Seinerzeit war nach ATV 138 der Mindestabstand der Unterkante von Versickerungseinrichtungen zum höchsten zu erwartenden Grundwasserabstand mit 1,0 m festgelegt. Mittlerweile hat die Wasserbehörde des Kreises Offenbach davon abweichend den Abstand auf 1,5 m erhöht. Das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie hat wegen der besonderen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers die Einstufung „groß“ vorgenommen. Verbunden mit der Anforderung ausreichender Abstände der Versickerungseinrichtungen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen, ist bei den kleinen Grundstücksgrößen die Errichtung der dezentralen Versickerungseinrichtungen somit nicht mehr möglich.

Die Planung der Entwässerung des Baugebietes wurde auf Grundlage des Bebauungsplans 13 A, 1.Änderung, als Mischsystem vorgenommen und in 2015 bereits errichtet. Eine Veränderung bzw. Planung von Versickerungseinrichtungen war zu dieser Zeit bereits auch nicht mehr möglich.

11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Bebauungsplan ist das in der Planzeichnung gekennzeichnete Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Dort verläuft ein großer Hauptsammler der Stadt Langen.

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 überbauten Grundstücksflächen, außer den Stellplatzflächen, Zufahrten und Zugängen, 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 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).

Mit den Festsetzungen soll die Sicherung eines Mindestmaßes an Grün- und Freiflächen erfolgen. Mit den Vorgaben zu Gehölzanzpflanzungen werden darüber hinaus auch qualitative Anforderungen definiert, die zur Ein- und Durchgrünung der Wohngrundstücke führen sollen. Insgesamt sollen damit auch ökologische, für den Naturhaushalt wichtige Positivwirkungen gesichert werden.

12.1.2 Anpflanzflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unversiegelt zu halten und flächendeckend zu begrünen. Je 2,0 qm ist ein Strauch gemäß Auswahlliste B der Pflanzliste zu pflanzen.

Mit der Festsetzung soll die Wirkung der randlich verlaufenden öffentlichen Maßnahmenfläche verstärkt und zugleich ein wirksamer Puffer zwischen privater und öffentlicher Fläche eingezogen werden, so dass die private Gartennutzung keine Negativwirkungen auf die Maßnahmenfläche ausübt.

12.1.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit einer 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.

Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Stadtgestalterisch wirkt sich die Dachbegrünung auch vorteilhaft auf das Ortsbild und die Dachaufsicht aus.

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 maximal 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.

Grundsätzlich wirken Einzelbäumen v. a. positiv auf den Wasserhaushalt (Verdunstungsfunktion), die Lufthygiene sowie das Kleinklima (Luftfilterung, Minderung der Aufheizung, Temperaturregulation) und tragen zu einer ansprechenden Gestaltung des Erscheinungsbilds bei. Damit wird zu einem gewissen Anteil auch der Verlust von durch Baumaßnahmen beseitigten Bäumen gemindert. Der definierte Stamm-

umfang von 16/18 cm soll sicherstellen, dass die Bäume möglichst rasch eine Positivwirkung auf das Ortsbild ausüben und sich zeitnah ein entsprechendes Grünvolumen entwickeln kann. Die Vorgabe zum durchwurzelbaren Raum entspricht dem Stand der Technik und soll dauerhaft für die Entwicklung der Bäume geeignete Standortbedingungen sichern.

Bei Pflanzmaßnahmen entlang von Straßen und Wegen steht des Weiteren die gestalterische Aufwertung des Baugebiets im Vordergrund. Außerdem erfolgt eine gewisse Verkehrsberuhigung durch die optische Verengung der Straßenräume.

12.1.5 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).

Durch die Vorgaben zur Anpflanzung von einer Mindestzahl an Gehölzen soll im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein Mindestmaß an Grünfläche bzw. Grünvolumen geschaffen werden. Hiervon sollen Positivwirkungen auf den Naturhaushalt (insbesondere das Kleinklima) und das grundsätzliche Erscheinungsbild im Übergang zum Außenbereich ausgehen. Mit der Vorgabe zur Verwendung einheimischer Arten soll v. a. das Lebensraum- und Nahrungsangebot für wild lebende Tiere im Siedlungsbereich positiv beeinflusst werden.

12.1.6 Öffentlicher Spielplatz

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

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass sich auf dem Spielplatz ein wirksames Grünvolumen entwickelt, das sowohl im Erscheinungsbild und der Strukturierung des Spielraums als auch hinsichtlich der ökologischen Wirksamkeit auf den Naturhaushalt sowie für das Landschaftsbild positiv wirksam ist.

12.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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).

Mit der Festsetzung wird der Erhalt landschaftsökologisch wertvoller und situationsprägender Bäume gesichert. Durch den Erhalt von Bäumen bleiben deren Funktionen im Naturhaushalt wie v. a. positive Wirkung auf das Kleinklima (Beschattung, Verdunstungskörper, Sauerstoffproduktion, Filterwirkung etc.) sowie deren Habitatfunktion (v. a. Baumhöhlen und Niststandorte) erhalten.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dach

1.1.1 Dacharten

Ziel der Festsetzungen zur Dachart ist es, durch zwei Dachformen - hier Satteldächer, Flachdächer und flach geneigte Dächer - für das Plangebiet einen eigenen städtebaulichen Charakter zu verleihen. Das Plangebiet soll sich klar von anderen aktuellen Baugebieten, wie z. B. dem Wohngebiet nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee (Bebauungsplan Nr. 18.5), unterscheiden, das ausschließlich Flachdächer vorsieht.

Es bleibt jedoch auf dem Wege der Ausnahme die Möglichkeit, unter Wahrung einer einheitlichen Gestaltung von ganzen Hauszeilen bzw. Doppelhäusern, auch andere Dachformen zu realisieren. Ausgeschlossen ist dabei aber die Abweichung einzelner Häuser oder Reihenelemente.

Im Baugebiet WA 1 wird für die Reihenhäuser aus stadtgestalterischen Gründen das Satteldach mit 40° Dachneigung festgesetzt. Ausnahmen, wie z. B. die Ausbildung von Flachdächern und geneigten Dächern unter 40° Dachneigung, sind dabei aus gestalterischen Gründen nur bei einheitlicher Gestaltung innerhalb eines gesamten Baufensters möglich. Staffelgeschosse sollen dabei nur mit einem Rücksprung im Bereich der Traufe bzw. der Attika errichtet werden, damit die Trauf-/bzw. Attikalinie durchgängig erhalten bleibt.

Im Baugebiet WA 2 sind für die Gebäude in geschlossener Bauweise das Satteldach bis zu einer Dachneigung von 40° sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig. Um trotzdem eine Einheitlichkeit der Dachformen zu gewährleisten, ist die gesamte Hauszeile bezüglich Dachform und Dachneigung einheitlich auszubilden.

In den Baugebieten WA 3 - WA 5 sind bei Doppelhäusern für den Hauptbaukörper aus gestalterischen Gründen zwingend einheitlich geneigte Dächer als Satteldächer mit 40° Dachneigung zulässig. Ausnahmen sind dabei aus gestalterischen Gründen nur bei einheitlicher Gestaltung der Doppelhaushälften möglich. Die zwingende Vorgabe vermeidet bodenrechtliche Spannungen.

Gemeinbedarfsfläche

Die Dachform und Dachneigung ist freigestellt. Aufgrund des Solitärcharakters wird die Dachgestaltung freigestellt.

Alle Wohngebiete

Bei Gebäuden, die vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits bestanden, können Ausnahmen zur Angleichung an den Bestand zugelassen werden, damit situationsgerecht der Bestand gestalterisch einbezogen werden kann.

Nebengebäude, Garagen und Carports

Für Nebengebäude und Garagen sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig, damit die festgelegte extensive Dachbegrünung gut realisiert werden kann.

1.1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen rot und rotbraun oder anthrazit vorzusehen, um eine begrenzte individuelle Gestaltungsmöglichkeit zu ermöglichen. Bei Reihenhauseinheiten und Doppelhäusern ist anthrazit nur bei einheitlicher Farbgestaltung als Ausnahme möglich, damit zusammenhängende Dächer farblich einheitlich wirken.

Bei Gaubendächern ist die Farbe frei wählbar. Photovoltaik- und Solaranlagen sowie vergleichbare technische Anlagen auf Dächern sind davon ausgenommen.

Bei Dächern bis 10° Dachneigung sind Material und Farbe nicht vorgegeben, da dies städtebaulich kaum wirksam ist.

1.1.3 Dachaufbauten

Aus gestalterischen Gründen sind Dachaufbauten nur als Schleppegauben zulässig. Die Gaubengrößen und -abstandsfestsetzungen sichern gestalterisch die untergeordnete Funktion der Dachaufbauten gegenüber der Hauptdachfläche und beschränken Gauben auf die Belichtungsfunktion.

Ausnahmen von den Gaubenabständen zur Grenzwall sind bei Angleichung der Gaubenfenster auf die darunterliegende Fassadengliederung aus gestalterischen Gründen zulässig.

Bei Gebäuden, die vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits bestanden, können Ausnahmen zur Angleichung an den Bestand zugelassen werden, damit situationsgerecht der Bestand gestalterisch einbezogen werden kann.

1.1.4 Dacheinschnitte

Im Wohngebiet WA 1 sind Dacheinschnitte und Dachrücksprünge nur an der eingangsabgewandten südlichen Seite zulässig, damit gestalterisch zur Erschließungsseite gemeinsam mit der durch die Baulinie vorgegebene Raumkante städtebaulich gefasst wird und gartenseitig Vor- und Rücksprünge in Fassade und Dach aufeinander abgestimmt erfolgen können. Die Traufhöhe ist dort folglich nicht festgelegt.

2 Einfriedungen und Terrassentrennwände

Im Plangebiet sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, damit die Einsehbarkeit in die Freibereiche der Grundstücke sichergestellt ist. Der 10 cm hohe Streifen, der über dem Boden freizuhalten ist, soll der Tierwelt den Bewegungsraum in den Freiflächen offen halten.

Sichtschutzwände und Hecken an der Grundstücksgrenze zwischen Doppelhaushälften bzw. Reiheneinheiten bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m dienen bei großer Nutzungsdichte bei Außenwohnbereichen dem Nachbarnschutz.

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 in Gebäude) optisch abzuschirmen. Dadurch soll eine Verunstaltung des Stadtraums durch Mülltonnen und -container verhindert werden.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk 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

Es werden Hinweise zur Regenwasserversickerung, zum Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, zur wasserdichten Ausbildung von Kellergeschossen, zu Bodenverunreinigungen und Bodendenkmälern, dem Abstand von Bäumen zu den Leitungen, zum Verkehrslandeplatz Egelsbach und zu den Satzungen der Stadt Langen, den DIN-Normen und zu Nisthilfen gegeben. Auch zum Artenschutz, zum Lärmschutz bei stationären Geräten und zu Kampfmitteln werden Hinweise gegeben.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

Plangeltungsbereich	99.768 qm
Straßenverkehrsflächen	12.735 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10.359 qm
Gemeinbedarfsfläche	2.674 qm
Maßnahmenflächen	5.105 qm
Bruttobauland	88.429 qm
Nettobauland	58.893 qm

2 Bedarfe der Infrastruktur

Es ist geplant, erforderliche Kindergarten-/Kinderhortplätze im südlichen Planbereich des Bebauungsplans Nr. 13.A.2 zu realisieren. Dieses wird durch die Verlagerung der Kindertagesstätte „Haus Bullerbü“ von der Darmstädter Straße 72 – 76 gegenüber erreicht. Sie ist eine Folge der geplanten Entwicklung des Wohngebietes Liebigstraße, die eine Verlagerung des Bauhofes der Kommunalen Betriebe Langen von der Liebigstraße an den derzeitigen Standort der Kindertagesstätte vorsieht, der deswegen verlegt werden muss.

3 Kosten und Finanzierung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehen der Stadt Langen Kosten für Gutachten (Vorprüfung, Artenschutzrechtliche Untersuchung, Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung, Hydrogeologische Untersuchung) und interne Kosten.

Die Erschließung ist nahezu abgeschlossen. Für die soziale Infrastruktur, den Neubau der Kindertagesstätte sind die Mittel bereits im Haushalt eingeplant.