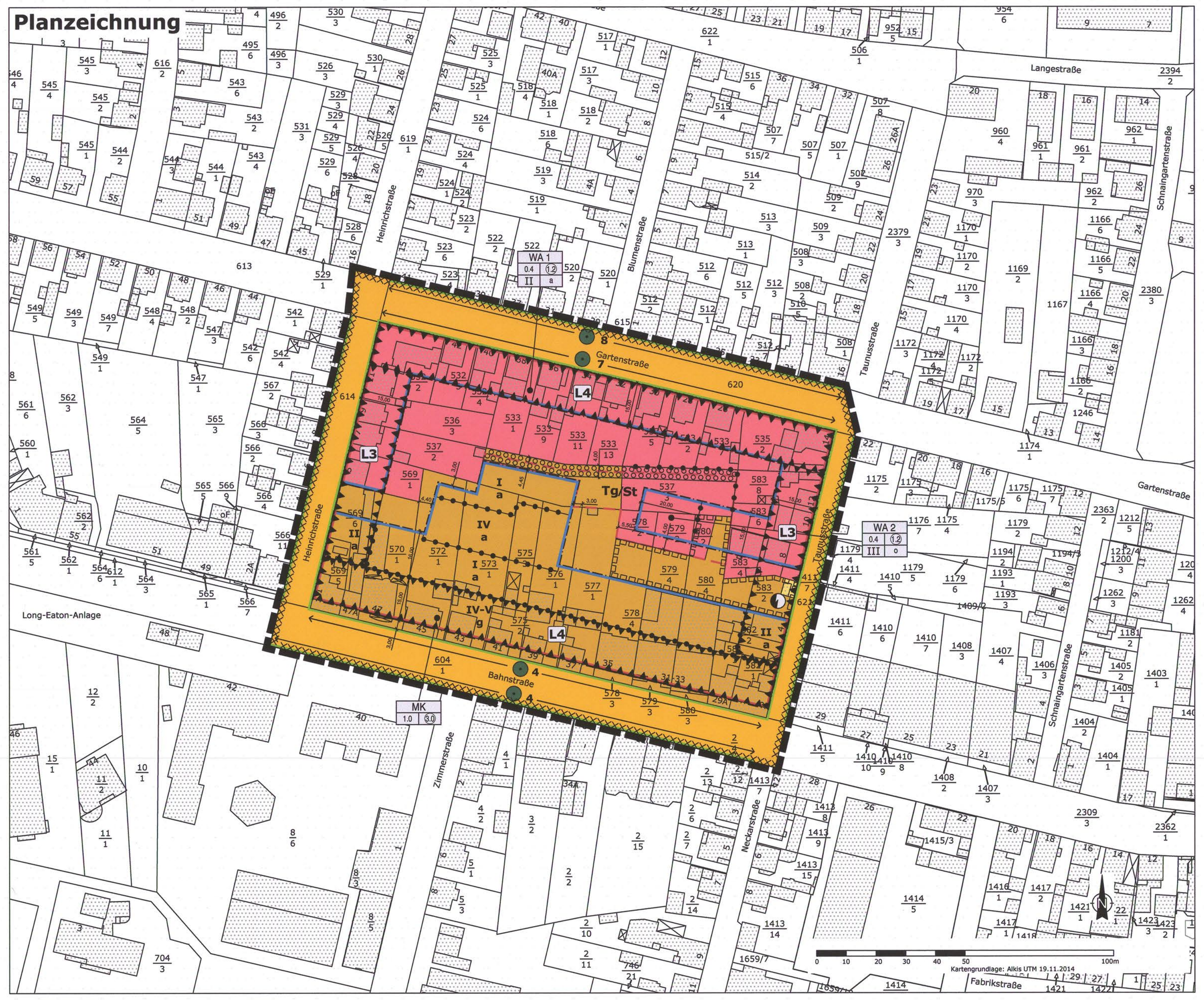
## Planzeichnung




## Zeichenerklärung

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

0,4 Höchstmaß der Grundflächenzahl

II Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse

IV-V Mindest- und Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse

(3,0) Höchstmaß der Geschossflächenzahl

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

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

**Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tg/St Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

**Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

**Versorgungsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität: Transformatorenstation

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und des Leitungsträgers

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

L4 Flächen in denen passiver Schallschutz erforderlich ist - mit Lärmpegelbereichen

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

4 zu erhaltende Bäume mit Anzahl zu erhaltender Bäume

Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Kennzeichnung**

Vernässungsgefährdeter Bereich
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

**Sonstige Darstellungen**

Bestandsgebäude

## Textliche Festsetzungen

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

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

**1.1 Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4 BauNVO)

Baugebiete WA 1 und WA 2
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell und bordellartige Betriebe

**1.2 Kerngebiete**
(§ 7 BauNVO)

Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige Wohnungen

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell und bordellartige Betriebe

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird bestimmt, dass nur oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird bestimmt, dass nur unterhalb des ersten Obergeschosses Vergnügungsstätten zulässig sind.

**2 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 2 BauNVO)

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Baugebiet WA 1
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Baugebiet WA 2
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Bei eingeschossigen Tiefgaragen ist insgesamt eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

**2.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ), Staffelgeschoss**

Die festgesetzte zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige Geschossflächenzahl sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Baugebiet MK
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der GFZ bis 4,0 für Grundstücke mit einer Größe bis 300 qm zulässig.

Als Staffelgeschoss kann nur das oberste Geschoss gelten.

**2.3 Geschosshöhe**

Die Erdgeschosshöhe der Geschäftszone an der Bahnstraße muss mindestens 4,0 m, höchstens jedoch 6,0 m, gemessen von Oberkante mittig angrenzendem Bürgersteig bis Oberkante Rohfußboden 1. Obergeschoss, betragen.

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

**3.1 Bauweise**

Baugebiet WA 1
Zulässig ist die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind einseitig an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.

Ausnahmsweise sind bei Umbauten und Nutzungsänderungen für genehmigte Hauptnutzungen Abweichungen von der festgesetzten Bauweise zulässig.

Baugebiet WA 2
Zulässig ist die offene Bauweise.

Baugebiet MK
Zulässig ist die geschlossene und abweichende Bauweise gemäß Planzeichnung.

Abweichende Bauweise:
Die Gebäude sind einseitig an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Die Gebäude können auch zweiseitig an seitliche Grundstücksgrenzen angebaut werden, soweit die überbaubare Grundstücksfläche dies zulässt.

**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

Ausnahmsweise ist ein Zurücktreten von der Baulinie auf einer Länge von maximal 25 % der gesamten Fassadenfront bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

Baugebiet WA 1
Ausnahmsweise sind für genehmigte Hauptnutzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der bestehenden Gebäudekubatur Umbauten und Nutzungsänderungen zulässig.

Baugebiet MK
In der Bahnstraße ist ausnahmsweise ein Vorspringen vor die Baulinie von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten, insbesondere Gesimse, Dachvorsprünge und Vordächer um 2,0 m auf einer Länge von maximal 75 % der gesamten Fassadenfront zulässig.

Die Ausnahmen können gewährt werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

**4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)

Baugebiet MK
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme der Flächen zwischen Baulinien und Straßenverkehrsflächen.

Baugebiete MK und WA 2
Abweichend von der Hessischen Bauordnung (HBO) sind an den Grundstücksgrenzen Stellplätze ohne Einhaltung der Abstandsflächen zulässig.

**5 Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

**6 Versorgungsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zulässig sind Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität in Form einer Transformatorenstation.

**7 Führung von Versorgungsleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

**8.1 Artenschutz**

Bei einer Neubebauung sind künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling sowie für Fledermäuse vorzusehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. im Gebäudebestand und entstehenden Gebäuden sind an unbeleuchteten Stellen drei Fledermaus-Nisthöhlen (1 x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2 x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) anzubringen.

**9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Anlieger und des Leitungsträgers festgesetzt.

**10 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**10.1 Schallschutz**

**10.1.1 Verkehrslärm – Lärmpegelbereiche**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schützenswerten Daueraufenthaltsräumen (z. B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Büros) sind die Außenbauteile der zu den Straßen hin gelegenen und seitlich anschließenden Fassadenabschnitte entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (siehe Tabelle) bzw. die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche. Alle übrigen Bereiche innerhalb des Blocks sowie an der Rückseite der zu den jeweiligen Straßen hin gelegen Gebäude sind den Lärmpegelbereichen I und II zugeordnet.

**Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109**

| Spalte | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Raumarten | | |
| Zeile | Lärm-pegel-bereich | „Maß-geblicher Außenlärm-pegel" | Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume ¹) und ähnliches |
| | | dB(A) | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB | | |
| 1 | I | bis 55 | 35 | 30 | - |
| 2 | II | 56 bis 60 | 35 | 30 | 30 |
| 3 | III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| 4 | IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |
| 5 | V | 71 bis 75 | 50 | 45 | 40 |
| 6 | VI | 76 bis 80 | ²) | 50 | 45 |
| 7 | VII | > 80 | ²) | ²) | 50 |

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

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

**10.1.2 Gewerbelärm**

Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

Großflächiger Einzelhandel
- Öffnungszeiten und Anlieferungen nur von 6 Uhr bis 22 Uhr
- Keine Anlieferungen im Nachtzeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr
- Verladung der Waren muss über eine geschlossene Ladehalle innerhalb des Gebäudes mit Torrandabdichtung erfolgen
- Innenwände und Decken von Anlieferungsbereichen sind schallabsorbierend zu verkleiden

Tiefgaragen
- Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen sind mit nicht geriffeltem Gussasphalt oder Asphaltbeton zu versehen
- Innenwände und Decken von Zufahrtsrampen sind mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden
- Regenrinnen sowie Garagentore sind lärmarm entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden (verschraubte Gusseisenplatten, Sektional- oder Schwingtor o. ä.)
- Frischluftzuführungen von Tiefgaragen müssen über Schächte, die schallabsorbierend zu verkleiden sind, erfolgen

Von den genannten Schallschutzmaßnahmen kann abgewichen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte ausreichen.

**10.2 Bauwerksabdichtung**

Die Untergeschosse sind zum Schutz gegen temporär aufstauendes Schicht- und Sickerwasser wasserdicht auszubilden.

**11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**11.1 Anpflanzflächen**

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerecht mit Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Anpflanzfläche kann im Anschluss an das Baufenster für notwendige Rettungswege bis auf eine Breite von 3,0 m reduziert werden, jedoch maximal auf der halben Länge der Fassade.

**11.2 Tiefgaragen- und Dachbegrünung**

Baugebiete MK und WA 2
Mindestens 75 % der Dachfläche des Flachdachs oder flachgeneigten Dachs bis 10° Neigung sind als extensives Gründach auszubilden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Zulässig sind auch Aussparungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte und so weiter.

Nicht überbaute Tiefgaragen und unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 80 cm für eine intensive Begrünung gemäß Auswahlliste C zu überdecken. Tiefgaragen unter Platz- und Wegeflächen sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

**11.3 Straßenbegleitgrün**

Die Anzahl der zu erhaltenden Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**
**(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG))**

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

**1.1 Dach**

**1.1.1 Dachart**

Baugebiet WA 1
Gartenstraße: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50°.
Hauptgebäude, die an die Gartenstraße angrenzen, sind giebelständig zu errichten.

Heinrichstraße und Taunusstraße: Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50°. Hauptgebäude, die an die Heinrichstraße oder die Taunusstraße angrenzen, sind traufständig zu errichten.

Baugebiete MK und WA 2
Zulässig sind flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10°.

Für Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zulässig.

**1.1.2 Dachaufbauten**

Baugebiet WA 1
Gartenstraße: Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchhäuser sind unzulässig.

Baugebiete MK und WA 2
Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind keine Dachaufbauten zulässig. Technische Aufbauten sind mindestens 3,0 m von der Außenkante des Gebäudes zurückzusetzen und allseitig baulich abzuschirmen. Die maximale Höhe beträgt 2,5 m und darf 25 % der Fläche nicht überschreiten.

**1.2 Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse über dem 5. Vollgeschoss sind straßenseitig mindestens um 2,5 m von der Baulinie zurückzusetzen.

Die Höhe des Staffelgeschosses zwischen Oberkante Rohfußboden und Oberkante Dachhaut darf 3,5 m nicht überschreiten.

**2 Standflächen für Abfallbehältnisse und Einfriedungen**
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

**2.1 Einfriedungen**

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m oder geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m.

**2.2 Standflächen für Abfallbehältnisse**

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.

**3 Stellplätze**
(§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Baugebiete MK und WA 2
Pro Wohneinheit ist jeweils ein eigenständiger nutzbarer Stellplatz für Kraftfahrzeuge nachzuweisen.

**4 Werbeanlagen**
(§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung, Werbeanlagen auf Dachflächen und Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmsweise dürfen Werbeanlagen bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, wenn das Gewerbe, für das geworben wird, nicht im Erdgeschoss sondern in einem Obergeschoss des selben Gebäudes ausgeübt wird.
Bei eingeschossigen Gebäuden dürfen Werbeanlagen nicht oberhalb der Traufhöhe angebracht werden.

Werbeanlagen sind auf der Fassade horizontal oder vertikal zulässig. Horizontale Werbeanlagen dürfen insgesamt eine maximale Länge von zwei Drittel der Fassadenbreite haben, aber insgesamt nicht länger als 7,0 m sein. Die Höhe der Werbeanlagen darf nicht höher als 1,0 m, die Tiefe nicht mehr als 0,3 m betragen. Vertikale Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m, eine maximale Breite von 1,0 m und eine maximale Tiefe von 0,3 m haben.

Schaufensterscheiben, Fensterscheiben in Türen und sonstige Fensterscheiben dürfen nur zu maximal einem Viertel der Glasflächen mit Werbeanlagen beklebt, beschichtet oder übermalt werden. In den Obergeschossen dürfen die Fensterflächen nicht für Werbezwecke verwendet werden.

Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sind und sich den Fassadenflächen, auf denen sie befestigt sind, unterordnen.

Werbeanlagen dürfen gestalterische Fassadenelemente wie Balkone, Erker, Gesimse, Stuckdekor, Fenster- und Türöffnungen nicht verdecken, überschneiden oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

Hinweisschilder auf Gewerbe, Büros, Arztpraxen o. ä. sind als Einzelschild bis zu einer Größe von 0,2 qm (max. Breite 0,6 m) flach auf der Hauswand neben den Eingangsbereichen oder Durchgängen zulässig. Ist der Hinweis auf mehrere solcher Einrichtungen in einem Gebäude erforderlich, sind die Hinweisschilder- und tafeln als Sammelschildanlage in vertikaler oder horizontaler Reihung (Bezug nehmend auf die Fassadengliederung) anzuordnen.

**5 Behandlung von Niederschlagswasser**
(§ 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird, weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und/oder gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.

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

**1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets der Brunnen C, D, E, F, G1 und G2 der Stadtwerke Langen (Verordnung vom 05.11.1979, Staatsanzeiger 48/1979, S. 2273). Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**2 Vernässungsgefährdeter Bereich**

In Teilen des Plangebiets – zumindest in Zeiten hoher Grundwasserstände – können Grundwasserflurabstände von < 3,0 m auftreten. Das Plangebiet wird als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

**D HINWEISE**

**1 Kampfmittel**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Kriegsbombenabwurfgebiet. Es ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden zu rechnen. Daher ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmitteln, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn geplanter Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen" sind zu beachten.

**2 Artenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Vorkommen von nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützter Arten gegeben (Fledermäuse, baum- und ggf. gebäudebrütende Vogelarten). Deswegen soll rechtzeitig vor der Durchführung von Abbruch-, Rodungs- und erdbaulichen Maßnahmen, die mit den Verbotsstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, eine Überprüfung der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

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

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

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten (z. B. Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe) betroffen, sind diese durch das Anbringen und den Erhalt von geeigneten Nistkästen (z. B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP, Schwegler Mauersegler-Nistkastenfamilie Typ Nr. 17, Mauersegler WDV-Einbaukasten Typ 1A oder ähnlich) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch zwei Nistkästen zu ersetzen.

Mindestens ein Nistkasten für Fledermäuse ist vor Beginn der Fäll- bzw. Abrissarbeiten anzubringen.

**3 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**

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

**4 Emissionen – Schall**

Generell dürfen in dem Bereich des Kerngebiets lediglich solche Nutzungen vorgesehen werden, die mit dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet bzw. dem Kerngebiet verträglich sind. Die Emissionen dürfen dabei nicht zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA-Lärm führen.

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

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

Die gebäudetechnischen Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu errichten. Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen nicht einzeltonhaltig und nur ohne Impulshaltigkeit nach TA-Lärm sein. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an die Schallleistungspegel erfüllt werden und der Stand der Technik eingehalten wird.

**5 Bodenverunreinigungen**

Folgende Grundstücke sind im zentralen Informationssystem für Altflächen - Altflächen-Informations-System Hessen (ALTIS) - des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) als Altstandorte registriert: Bahnstraße 29A (ALTIS-Nr. 1319), Bahnstraße 31-33 (ALTIS-Nr. 1056) und Bahnstraße 39 (ALTIS-Nr. 1339).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**6 Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste, sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens aber eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich werden.

**7 Abstand von Bäumen zu den Leitungen**

Bei Gehölzpflanzungen ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

**8 Satzungen der Stadt Langen**

Die Satzungen der Stadt Langen sind zu beachten.

**E PFLANZLISTE**

**1 Auswahlliste A – Heimische Bäume**

**1.1 Bäume unter 10 m Wuchshöhe**

| | |
|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn Säulenform | Acer platanoides „Columnare" |
| Baumartige Felsenbirne | Amelanchier arborea „Robin Hill" |
| Säulenhainbuche | Carpinus betulus „Fastigiata" |
| Weißdorn | Crataegus monogyna „Stricta" |
| Rotdorn | Crataegus laevigata „Paul´s Scarlett" |
| Säulenbuche | Fagus sylvatica „Dawyck" bzw. „Fastigiata" |
| Zierapfel | Malus species |
| Stadtbirne | Pyrus calleryana in Sorten |
| Birne | Pyrus in Sorten |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Säuleneiche | Quercus robur „Fastigiata" |

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

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

**3 Auswahlliste C – Tiefgaragen- und Dachbegrünung**

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

| | |
|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Kanadische Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Fasanenspiere | Physocarpus opulifolius |

**3.2 Sträucher (kleine Gruppen)**

| | |
|---|---|
| Liguster | Ligustrum vulgare in Sorten |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum „Clavey´s Dwarf" |
| Fünffingerstrauch | Potentilla fruticosa in Sorten |
| Zwergflieder | Syringa microphylla |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Zwergwacholder | Juniperus communis in kriechenden Sorten |
| Zwergwacholder | Juniperus horizontalis in Sorten |

**3.3 Stauden**

| | |
|---|---|
| Einzeln oder in sehr kleinen Gruppen | |
| Riesenschleierkraut | Crambe cordifolia |
| Wiesensalbei | Salvia pratensis ssp. haematodes |
| Palmlilie | Yucca |
| In kleineren und größeren Gruppen | |
| Schafgarbe (mittelhoch) | Achillea x „Schwellenburg" |
| Grasnelke | Armeria maritima in Sorten |
| Kugeldistel | Echinops ritro „Veitch´s Blue" |
| Sonnenröschen | Helianthemum nummularium |
| Lavendel | Lavendula in niedrigen Sorten |
| Dost/Majoran | Origanum vulgare in höheren Sorten |
| Hain-Salbei | Salvia nemerosa in Sorten |
| Skabiose | Scabiosa caucasica in Sorten |
| Purpur-Fetthenne | Sedum spectabile/telephium in Sorten |
| Gamander | Teucrium chamaedrys |
| In großen Gruppen/flächig | |
| Edelraute (niedrig) | Artemisia stelleriana |
| Dost/Heidegünsel | Origanum in niedriger Art und Sorten |
| Scharfer Mauerpfeffer | Sedum acre |
| Weißer Mauerpfeffer | Sedum album in Sorten |
| Weihenstephaner Sedum | Sedum floriferum „Weihenstephaner Gold" |
| Immergrüner Sedum | Sedum hybridum „Immergrünchen" |
| Ellacomb´s Sedum | Sedum kamtschaticum var. Ellacombianum |
| Kaukasus Sedum/Teppichsedum | Sedum spurium in Sorten |

**3.4 Gräser**

| | |
|---|---|
| Einzeln oder in sehr kleinen Gruppen | |
| Straußengras | Achnatherum |
| Wimper-Perlgras | Melica ciliata |
| Rohr-Pfeifengras | Molinia altissima in Sorten |
| In vorwiegend größeren Gruppen | |
| Schafschwingel in Sorten | Festuca ovina in Sorten |
| Schillergras | Koeleria glauca |
| Lampenputzergras in Sorten | Pennisetum compressum in Sorten |
| Kopfgras | Sesleria caerulea |
| Bergsegge | Carex montana |

**3.5 Zwiebelgewächse**

Für vorwiegend größere Gruppen
Niedrige Allium (Zierlauch)
Botanische Vorfrühlingskrokusse
Nicht über 20 cm hoch werdende Wildtulpen

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.10.2015 (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

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** 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 04.08.2016 (BGBl I S. 1972)

**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 (UVPG)** 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)

**Hessisches 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)

## Verfahrensübersicht

**(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**

| | | |
|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | am | 22.03.2012 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | am | 04.09.2015 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | am | 22.09.2015 |
| Beschluss der öffentlichen Auslegung | am | 25.02.2016 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am | 04.03.2016 |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.03.2016 | bis | 15.04.2016 |
| Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2016 | bis | 15.04.2016 |
| Bekanntmachung der erneuten und eingeschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB | am | 22.07.2016 |
| Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2016 | bis | 15.08.2016 |
| Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.07.2016 | bis | 15.08.2016 |
| Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung | am | 13.10.2017 |

Ausfertigung

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

Langen, 30.03.2017

[Unterschrift] [Siegel: Stadt Langen (Hessen)]

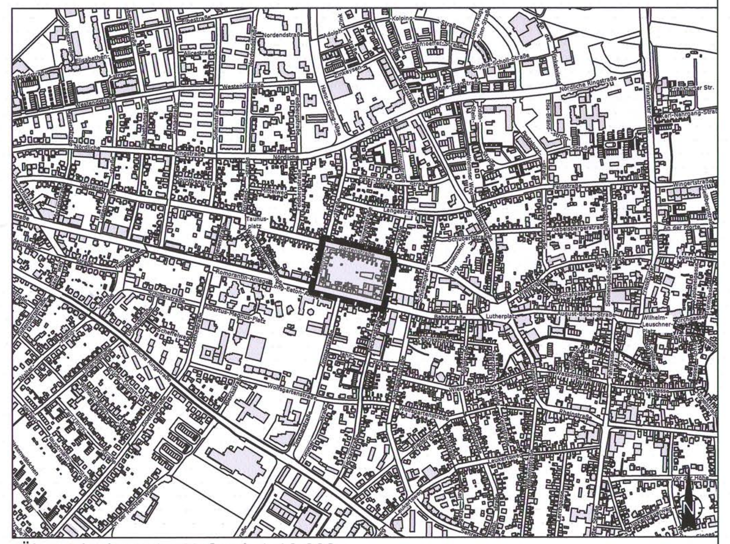
Bürgermeister Frieder Gebhardt

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.04.2017

Langen, ..................

[Unterschrift] [Siegel: Stadt Langen (Hessen)]

Bürgermeister Frieder Gebhardt



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

Langen • RheinMain

# Bebauungsplan Nr. 29.1

"Quartierszentrum Obere Bahnstraße"

**Magistrat der Stadt Langen**
Fachdienst 13
Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Maßstab: | 1:1000 | Stand: | 25.08.2016 |
| Dateiname: | 2016-08-25_S_Plan_BPlan_29.1.dwg | | |