



- 3. Barrierefreie Wohnungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)**
In dem mit 60 % barrierefreier Bauteile auszustattenden Teil der Wohnungen sind ein Bad und die Küche oder Kochfläche mit dem Rollstuhl zugänglich sein.
- 4. Versorgungsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Alle Versorgungsleitungen auf nicht bebauten Flächen (z.B. Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.
- 5. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksflächen sowie Begrünung von baulichen Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**
Garten der Begegnung
Der „Garten der Begegnung“ ist barrierefrei anzulegen. Die Bepflanzung und Gestaltung der Grünfläche muss so gewählt werden, dass hier ein Ort der Begegnung für alle Altersgruppen entstehen kann.
Anzapflanzende Einzelbäume
Pro angefangene 150 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen. Die Bäume sind mindestens 12 cm im Durchmesser zu haben und bei der Anpflanzung ist eine unverkürzte Pflanzfläche von mindestens 1,2 m x 1,2 m zu gewährleisten. Die Bäume sind bei der Anpflanzung mit einem Schutzgitter (oder gleichwertige Baumart), bei einem Pflanzabstand von ca. 11 m, zu pflanzen.
Bepflanzung
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist, soweit die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten zu bepflanzen.
Pasadenbepflanzung
Gärten, überdachte Spaltpflanzungen und alle anderen Nebenanlagen sind mit kleinsten Arten zu bepflanzen. Pro 3 qm Fläche ist eine standortgerechte, heimische Schlingpflanze anzupflanzen. Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass sie eine dichte, durchwurzelbare Substratschicht einbaut.
Dachbegrünung
Alle Dachflächen (auch Tiefgarageflächen) müssen extensiv begrünt werden.
6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Geltungsbereich sind aufgrund der Verkehrsmittelmissionen für Wohnungen und sonstige Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, baulich und landschaftlich zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan (Bericht Nr. 11-2233 vom 08.06.2011, Dr. Grottel) festzulegen. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzulegen. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzulegen. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzulegen.

- HINWEISE:**
Steilplätze
Steilplätze sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten bei besonderer Regelung vor.
Bodenentwässerung
Die Bodenentwässerung ist so zu gestalten, dass sie dem Landwirt für den Anbau von Nutzpflanzen, insbesondere unterirdisch, anzuordnen.
Bodenschutz
Sollten bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten oder Belastungen des Bodens festgestellt werden, die eine schädliche Bodenveränderung wahrscheinlich machen, so ist das Baugrubenprofil dem Landwirt zu informieren und im Baugrubenprofil anzugeben. Dieser hat entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
Grundwasser
Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseruntersuchungen möglich, die bei der Baugrubenbauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des § 118 u. 119 HWG festzulegen und vollständig im Baugrubenprofil anzugeben. Die Untersuchungen sind im Baugrubenprofil anzugeben.
Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Stadtwerke Langen (HUG-Nr.: 28.004), ausgewiesen am 05.11.1979, Stanz. 49/1979 S. 2273). Die in der Rechtsverordnung genannten Ver- und Gebote sind zu beachten.
Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Andernfalls ist wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG), dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG). Das Verbleiben von Niederschlagswasser ist stadtbaulich zu berücksichtigen. Die Antragsunterlagen sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zuzubereiten.
Flughafen Frankfurt
Flughafen Frankfurt wird der Öffentlichkeit zugänglich sein. Die in der Rechtsverordnung genannten Ver- und Gebote sind zu beachten.
Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Andernfalls ist wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG), dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG). Das Verbleiben von Niederschlagswasser ist stadtbaulich zu berücksichtigen. Die Antragsunterlagen sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zuzubereiten.

Verfahrensvermerke

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB am 01.12.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.02.2012 bis einschließlich 30.03.2012
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 24.02.2012
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB am 06.09.2012
1. Ausführung 15.07.2012

Der Magistrat der Stadt Langen
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 15.07.2012

Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem allgemeinen Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Darmstadt, den 12.09.12
Der Magistrat der Stadt Langen
Magistrat der Stadt Langen
Amt für Baurecht/Management
Außenstelle Darmstadt

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Altenwohne- und Pflegeheim
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) § 16 BauNVO**
WA GRZ max. Grundflächenzahl
GRZ max. Geschossflächenzahl
III max. Anzahl der Vollgeschosse
- 3. Baulinien, Baulinienbegrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
geschlossene Bauweise
Baugrenze
Stellung der baulichen Anlage
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen anderer Bereich
Zweckbestimmung: Elektrizität
Wärmeerzeugung
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserbereitstellung sowie für Abfallentwertung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)**
Zweckbestimmung: Elektrizität
Wärmeerzeugung
- 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
private Grünflächen, Zweckbestimmung: „Garten der Begegnung“
gruppenfähiger Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
erhaltenswerter Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7. Sonstige Planzeichen**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Fläche für Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 8. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)**
Dachneigung
Im Geltungsbereich einer Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 30° Dachneigung zulässig.
- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungsgemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
WA - Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wie bei Höhe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und ähnlichen sind nicht zulässig.
SO - Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Alten- und Pflegeheim
Zulässig sind nur die der Zweckbestimmung entsprechenden Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, sowie diese Nutzungen ergänzende Einrichtungen.
2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Firsthöhe = maximale Attikahöhe wird wie folgt festgelegt:
I Vollgeschosse < 7,00 m
II Vollgeschosse < 11,00 m
III Vollgeschosse < 14,00 m
Die Gebäuhöhe wird gemessen ab Oberkante des Erdgeschosses (s. Gehweg) mittig vor der Gebäude-Längsseite. Für das Gebäude an der Frankfurter Straße gilt das Maß ab Gehweg Mitte der Frankfurter Straße.
Grundflächenzahl
Die Fläche der Tiefgarage muss nicht in die Grundflächenzahl eingerechnet werden.

- B. § 81 Hessische Bauordnung (HBO)**
Dachneigung
Im Geltungsbereich einer Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 30° Dachneigung zulässig.

- PFLANZENLISTEN:**
Vorschlagsliste A - Einheimische und standortgerechte Bäume
Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Hainleite
Gemeine Eiche
Waldahorn
Trauben-Eiche
Mehlbirne
Schwedische Heibere
Winter-Linde
Sommer-Linde
Vorschlagsliste B - Einheimische und standortgerechte Sträucher
Kornelrösche
Aster
Hornstrauch
Weißdorn
Liguster
Türkendorn
Schlehe
Lederblättrige Rose
Hornstrauch
Weißdorn
Sah-Weide
Schwarzer Holunder
Schwarzer Hahnentausend
Wolliger Schneeball
Vorschlagsliste C - Exotische und standortgerechte Bäume
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Carpinus betulus (I.S.)
Fraxinus excelsior (I.S.)
Juglans regia
Liquidambar styraciflua
Quercus robur (I.S.)
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Syringa vulgaris (I.S.)
Tilia cordata (I.S.)
Tilia platyphyllos
Vorschlagsliste D - Exotische und standortgerechte Sträucher
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cotoneaster horizontalis
Crataegus spec.
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunella vulgaris
Rosa canina
Rosa rugosa
Saxifraga oppositifolia
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana

Bebauungsplan Nr. 31

"Am Wormser Weg"

3. Teiländerung

Entwurf

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

Bearbeitet: Seeger
Gezeichnet: Ebersbach / Planungsges. ASL

Geprüft: Braun
Stand: 11.09.12

Maßstab im Original 1:1000

Langen • RheinMain
IDEEEN TREFFEN MENSCHEN