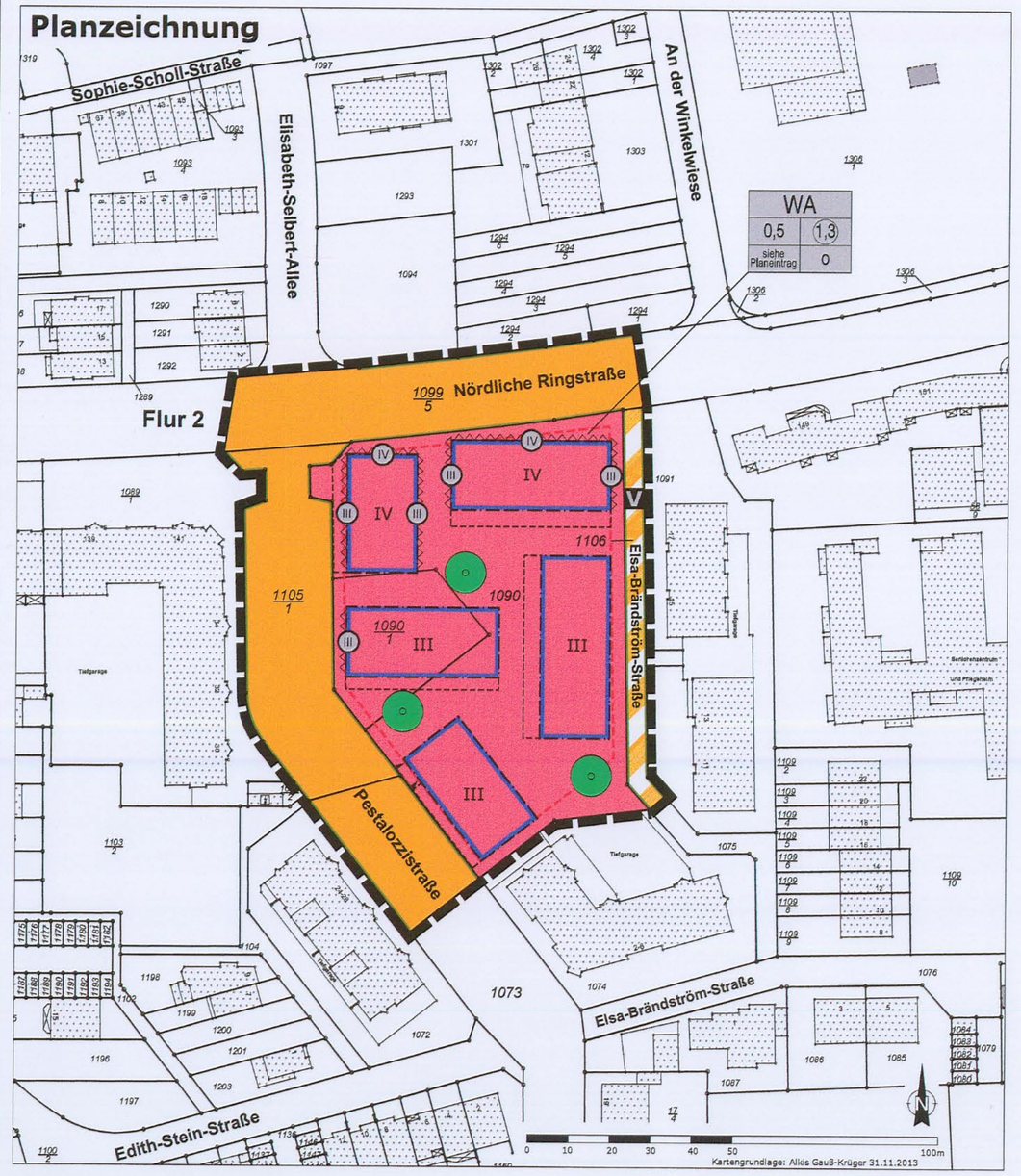
Planzeichnung



Zeichenerklärung

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,5 — Grundflächenzahl GRZ
- (1,3) — Geschossflächenzahl GFZ
- III / IV — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

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

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Nebenanlagen - private Gartenhöfe

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

- Fläche für Tiefgaragen

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- IV — Gebäudefassade mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Angabe des Lärmpegelbereichs (siehe textliche Festsetzung A 6)

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"*	Betten/Räume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, 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.

Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

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

Hinweise / 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 WA - Allgemeines Wohngebiet

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.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Planeinträgen zu entnehmen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Maximale First- bzw. Attikahöhe: 13,5 m

Bezugspunkt für das v.g. Höhenmaß ist die Oberkante der jeweils nächstgelegenen, unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Gebäudes.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf durch von der Hauptfassade zurückversetzte Dachaufbauten zur Unterbringung von Treppenhausaufgängen und durch untergeordnete technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden.

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

3.1 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist - unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen der HBO - für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung private Gartenhöfe sind Geräteschuppen bzw. Gartengerätehütten nicht zulässig.

4 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)

Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.

Tiefgaragen sind nur in der für sie festgesetzten Fläche zulässig.

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

5.1 Leitungen

Leitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für den gekennzeichneten Bereich ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnweg - festgesetzt.

5.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist ausschließlich an dem in der Planzeichnung markierten Standort zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die im Planbild gekennzeichneten Gebäudefassaden sind für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Lärmpegelbereich III bzw. IV (siehe nebenstehende Tabelle) einzuhalten.

Für alle übrigen Gebäudefassaden ist der Lärmpegelbereich II einzuhalten.

In Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist im Lärmpegelbereich IV der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

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

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume, von denen bis zu 3 m abgewichen werden kann, sind Laubbäume der Art Quercus petraea (Traubeneiche) oder Quercus robur (Stieleiche) als Hochstamm, vier mal verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 20 bis 25 cm, anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig gemäß Festsetzung zu ersetzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 15 m² von jeglicher Bodenversiegelung und -verdichtung freizuhalten.

Die Baumstandorte dürfen in einem Radius von mindestens 6 m nicht unterbaut werden.

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

1.1 Dachform/-begrünung

Es sind nur Flachdächer zulässig;
bei viergeschossigen Gebäuden sind auch Satteldächer zulässig.

Flach geneigte Dachflächen sind - soweit sie nicht ausnahmsweise als Dachterrassen genutzt werden - zu begrünen (z.B. mit Pflanzen aus den beigefügten Pflanzlisten).

2 Grundstücksfreiflächen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken, begrünte Holzlattenzäune oder begrünte Maschendrahtzäune - jeweils in einer Höhe von maximal 1,50 m - zulässig.

Terrassentrennwände sind innerhalb der "Fläche für Nebenanlagen - private Gartenhöfe" und der "überbaubaren Grundstücksfläche" bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

2.2 Begrünung privater Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden - mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen (z.B. aus den beigefügten Pflanzlisten) zu begrünen und dauerhaft im Bestand zu erhalten.

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

1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets der Stadtwerke Langen
(HLUG-Nr.: 28.004a, ausgewiesen am 05.11.1979, StAnz. 48/1979 S. 2273).
Die in der Rechtsverordnung genannten Ver- und Gebote sind einzuhalten.

D HINWEISE

1 Kampfmittelbelastung und -räumung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Kriegsbombenabwurfgebiet. Grundsätzlich ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Eine Auswertung aussagefähiger Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Auf die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen" wird verwiesen.

2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Andernfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Innerhalb des geplanten Baugebietes sind Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen. Das Versickern von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Die Antragsunterlagen sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Bau- beginn zuzuschicken.

3 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. 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 Bodenverunreinigungen

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. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen heranzuziehen. 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.

5 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens aber eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

6 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.

7 Artenschutz

Im südlichen Randbereich der Baugebietsfläche sind im April und September 2014 einzelne Individuen der streng geschützten Zauneidechse (Lacerta agilis) gefunden worden. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind

- bei einem Baubeginn vor April 2015 die im Plangebiet vorhandenen Zauneidechsen vor Baubeginn durch einen Fachmann abzufangen, was zum Teil je nach Witterungsverlauf bis in den Oktober möglich ist. Da die Winterruhephase für einige Individuen im September bereits beginnt und der Bereich des Vorkommens in diesem speziellen Fall auf einen engen Raum begrenzt ist, ist dieser Bereich durch einen Fachmann manuell abzugraben und zu durchsuchen; die Tiere sind dabei zu bergen und in ähnlichen Bodenverhältnissen und Bodentiefen wieder einzugraben, damit sie dort ihre Überwinterung/Ruhephase fortsetzen können.
- bei einem Baubeginn nach April 2015 die im Plangebiet vorhandenen Zauneidechsen im April/Mai 2015 vor Baubeginn durch einen Fachmann abzufangen und in einen passenden Lebensraum umzusetzen. Ein weiteres Nachgraben ist dann nicht notwendig.

Die v.g. Maßnahmen (Fang und Umsetzung) bedürfen einer Beantragung und Genehmigung bei der bzw. durch die Untere Naturschutzbehörde.

8 Satzungen der Stadt Langen

Die Satzungen der Stadt Langen (Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung usw.) sind zu beachten.

9 DIN-Normen

Die DIN-Vorschriften, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind beim Fachdienst 13 - Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung der Stadt Langen, Südliche Ringstraße 80 in 63225 Langen einzusehen.

E PFLANZLISTEN

1 Heimische Bäume

1.1 Bäume I. Ordnung
Bäume über 10 m Wuchshöhe, Pflanzgebot: STU 20 - 25 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

1.2 Bäume II. Ordnung
Bäume unter 10 m Wuchshöhe, Pflanzgebot: STU 18 - 20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Pyrus communis	Kulturbirne

2 Sträucher und freiwachsende Hecken
Pflanzgebot: 3 Stück ab 250 m² Grundstücksfläche

Crataegus spec.	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa caesia	lederblättrige Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

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), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S=3154)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 1269), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444)

Verfahrensübersicht

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		am	13.03.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		am	19.12.2014
Offenlegungsbeschluss		am	04.12.2014
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		am	19.12.2014
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 05.01.2015	bis	06.02.2015
Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 17.12.2014	bis	06.02.2015
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung		am	09.07.2015

Ausfertigung

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

Langen, 10.07.2015

Bürgermeister Frieder Gebhardt

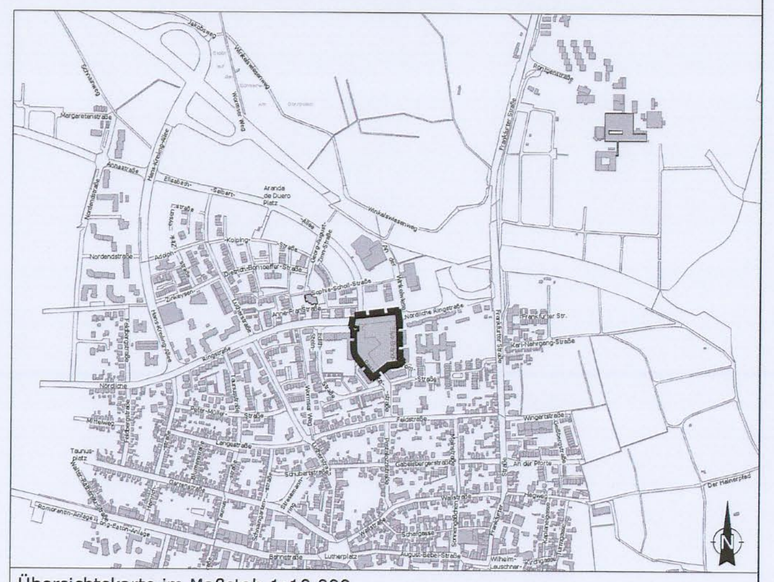
Stadt Langen (Hessen) Siegel

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB — am 17.07.2015

Langen, 20.07.2015

Bürgermeister Frieder Gebhardt

Stadt Langen (Hessen) Siegel



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

Langen RheinMain

Bebauungsplan Nr. 31.5

"Wohnbebauung Pestalozzistraße"

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

Maßstab:	1:1000	Stand:	26.02.2015