



Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauVO**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 6 und WA 8 bis WA 14 (§ 4 BauVO)
Die gem. § 4 Abs. 2 BauVO zulässigen Nutzungen:
– die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
Die gem. § 4 Abs. 2 BauVO zulässigen Nutzungen:
– nicht störende Handwerksbetriebe
– nicht ausnahmsweise zulässig.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
– Gartenbetriebe und
– Tankstellen
sind unzulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 7 (§ 4 BauVO)
Die gem. § 4 Abs. 2 BauVO zulässigen Nutzungen:
– nicht störende Handwerksbetriebe
– nicht ausnahmsweise zulässig.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
– Gartenbetriebe und
– Tankstellen
sind unzulässig.

1.3 Ausschluss Innenstadtrelevanter Sortimente (§ 1 Abs. 9 BauVO)
Im Gebiet WA 7 sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen, mit den folgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig:
– Bekleidung, Wäsche
– Hohltextilien (Handtücher, Bettwäsche)
– Schuhe
– Lederwaren, Pelz, Reisegepäck
– Bücher
– Papierwaren, Schreibwaren
– Spielwaren
– Fahrräder und Zubehör
– Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik
– Antiquitäten, Kunstgegenstände
– Möbel, Kleinmöbel, Wohnaccessoires
– Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung
– Haushaltselektronik (weiße Ware), Beleuchtung, Unterhaltungselektronik
– Computer und Computereinsatz
– Geschenkartikel
– Sportartikel
– Musikinstrumente
– Foto, Optik
– Uhren und Schmuck
– Parfümeriewaren
– Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe
– Kaffee und Tee, Weine und Spirituosen
– Tabakwaren, Raucherartikel
– Zoartikel, Tierhaltung
– Kinder- und Babyartikel
 - Bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
Die Herstellung der Retentionsmüde innerhalb der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser „1“ ist solange unzulässig bis das bestehende Blockheizkraftwerk außer Betrieb genommen wurde und damit die im Bereich der Retentionsmüde befindlichen Leitungen zurückgebaut werden können.
Entsprechend sind Gebäude im Gebiet WA 1 und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ unzulässig, bis diese gepante Retentionsmüde funktionsfähig hergestellt ist.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 16 Abs. 1 BauVO)**
 - Maximal zulässige Gebäudehöhe**
Bei zwei zulässigen Vollgeschossen: $GH_{max} = 11,50\text{ m}$
Bei drei zulässigen Vollgeschossen: $GH_{max} = 14,00\text{ m}$
Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten überschritten werden. Hier- bei dürfen technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge und Lüftungsanlagen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.
Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind profilierte Gebäudehöhen einzuhalten.
 - Höhenbezugspunkt**
Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße (Endaufbau, Mitte der Fahrbahn), welche dem Gebäude am nächsten liegt.
Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist in der projizierten Mitte des Gebäudes senkrecht zur Erschließungsstraße zu ermitteln.
 - Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschosfläche (§ 19 ff. BauVO)**
 - Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO)**
In den Baugebieten WA 3, WA 5, WA 7, WA 8, WA 11 und WA 14 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.
Im Baugebiet WA 8 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 genannten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.
 - Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauVO)**
Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauVO maßgebenden Grundstücksfläche sind die zugehörigen Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrundstücke – innerhalb des Planungsbereichs – festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
 - Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauVO)**
Bei der Ermittlung der Geschosfläche bisshen die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO)**
Abwechslende Bauweise „a 1“
In den Gebieten WA 2, WA 4, WA 6, WA 8, WA 10 und WA 12 sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauVO zulässig; die Gebäudelänge kann jedoch 50,00 m überschreiten.
Abwechslende Bauweise „a 2“
Im Gebiet WA 14 sind Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 4 BauVO an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ohne Abstandfläche zu errichten.
 - Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Ist innerhalb der überbaubaren Fläche die Stellung der baulichen Anlage festgesetzt, so ist diese Festsetzung auch für die Firstrichtung des Daches maßgebend.
Für untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten sind von der festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichende Firstrichtungen zulässig.
 - Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (Carports)**
Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
Innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche im Gebiet WA 14 sind zusätzlich überdachte Stellplätze und Carports zulässig. Ein Carport im Sinne der Festsetzung ist eine Garage dessen Seitenwand und Zufahrt offen ist (überdachte Stellplätze).
 - Gemeinschaftsstellplätze**
Die gemeinschaftlichen Stellplätze „GS“ dienen der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung von Wohnungsbau in den Gebieten WA 2, WA 4, WA 6, WA 8, WA 10 und WA 12, die aus der örtlichen Bauvorschrift über die Herstellung erforderlicher Stellplätze (Stellplatzsatzung der Stadt Langen) ergibt. Darüber hinaus sind erforderliche Stellplätze zur Erfüllung der Stellplatzpflicht innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Hessische Ausschüttungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 565), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.12.2012 (GVBl. I, S. 590)**
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (GVBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2013 (GVBl. I, S. 274)**
 - Hessisches Wassergesetz (HWVG) 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)**
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 08.09.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I, S. 1421)**
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I, S. 95)**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 25.01.1990 (RGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 56), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.07.2011 (BGBl. I, S. 1529)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 27.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), Art. 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 08.09.2013 (BGBl. I, S. 1482)
- Hessische Ausschüttungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 565), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.12.2012 (GVBl. I, S. 590)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (GVBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2013 (GVBl. I, S. 274)
- Hessisches Wassergesetz (HWVG) 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)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 08.09.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I, S. 1421)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I, S. 95)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**
- Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
Im Gebiet WA 7 ist das gesamte auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser und im Gebiet WA 6 das auf den nach Südwesten gerichteten Dachflächen der Steubenstraße 166 anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in die festgesetzte Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser „2“ zu teilweise Versickerung einzuleiten.
In den Gebieten WA 13 und WA 14 ist das gesamte auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie im Gebiet WA 12 das auf den nach Nordwesten gerichteten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in die festgesetzte Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser „2“ zu teilweise Versickerung einzuleiten.
Die „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ sind als begrünte Retentionsmüden herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Oberflächenbefestigung**
Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen so herzustellen, dass Niederschläge versickern können, zu in angrenzenden Grünflächen oder durch die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen (ul- und wasserdurchlässige Beläge).
- Flächen zum 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 b)**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbarer Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
In den Baugebieten sind folgende Arten der Grundstücksfläche als Grünfläche einzuhalten:
– 15 % in WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6, WA 8, WA 9, WA 11, WA 13 und WA 14
– 15 % in WA 2, WA 4, WA 6, WA 8, WA 10 und WA 12 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte
– Auf mindestens 50 % der Grünflächen sind heimische Arten zu pflanzen bzw. zu erhalten.
– Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gemäß Vorschlagsliste B oder C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 14-16 cm aufweisen. Vorhandene Bäume sowie aufgrund von anderen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden.
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Garagen, Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig. Ausnahmen (auch unterirdische Anlagen) sind innerhalb dieser Flächen zulässig.
- Stellplatzsatzung**
Abweichend zur Stellplatzsatzung der Stadt Langen sind für die Begründung der Stellplätze standortgerechte Bäume gemäß Pflanzenliste A und B (siehe Nr. 20) mit einem Mindeststammumfang von 15-18 cm, min. 3 v. pflanzen zu ersetzen.
Der durchzunutzende Raum muss mindestens 12 m² umfassen. Befestigte Baumsohlen sind zu begrünen. Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Langen einzuhalten.
- Begründung von Tiefgaragen**
Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überbaut sind, fachgerecht zu bepflanzen. Bei Straußpflanzungen ist eine Mindestschichtdicke (Vegetations- und Dränschicht) von 0,60 m und bei Baum- und Straußpflanzungen eine Mindestschichtdicke von 0,80 m herzustellen.
- Erhaltung von Bäumen**
Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei naturlichem Abgang durch einheimische Arten gemäß Pflanzenliste A (siehe Nr. 20) zu ersetzen. Diese Ersatzbäume müssen einer Stammumfang von mindestens 20-25 cm aufweisen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**
 - Dächer / Dachaufbauten**
Dachflächen und Dachaufbauten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
In den Baugebieten WA 1, WA 3, WA 5, WA 7, WA 9, WA 11, WA 13 und W 14 sind als Dachflächen nur Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 5° zulässig.
In den Baugebieten WA 2, WA 4 bis WA 6, WA 8, WA 10 und WA 12 ist bei bestehenden Gebäuden die vorhandene Dachhaut und -neigung zu erhalten und durch einheimische Arten gemäß Pflanzenliste A (siehe Nr. 20) zu ersetzen. Diese Ersatzbäume müssen einer Stammumfang von mindestens 20-25 cm aufweisen.
Bei Anbauten in diesen Baugebieten sind entweder Satteldächer mit Übernahme der Dachneigung des Bestandsgebäudes oder Flachdächer bzw. fach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig.
In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind als Dachflächen nur Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 5° zulässig.
 - Dachaufbauten, Dacheln- und Dachausschlüsse (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Die Summe der Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 2/3 der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes betragen.
Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheneinschnitten und dem Ortsgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Der höchste Punkt einer Gaube muss mindestens 0,50 m (vertikal gemessen) unter der Firstlinie liegen.
Dachaufbauten sind gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mindestens 0,50 m (horizontal gemessen) zurückzusetzen.
 - Einfriedrungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m mit ausschließlich standortgerechten und gebietsypischen Laubbäumen zulässig.
Entlang den übrigen Grenzen sind Hecken und Straußpflanzungen mit ausschließlich standortgerechten und gebietsypischen Laubbäumen sowie Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m, auch in Kombination, zulässig.
- Müll-/Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Stellplätze für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksbereich sind durch Straußpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedrungen bis zu einer Höhe von 1,20 m optisch abzuschirmen.
- Werbeanlagen**
Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stelle der Leistung zum Zwecke der Eigenwerbung zulässig.
Werbeanlagen auf den Dachflächen und über der Traufe oder dem First sind nicht zulässig.
Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbeanlagen mit beweglich, laufend, blinkend, blendend oder blinkend Licht oder Bildern, sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.
- Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind**
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit grundflächigen Grundwasserspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (Staatsanleger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.
- Nachrichtliche Übernahme**
- Wasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III der Brunnen C, D, E, F, G1 und G2 der Stadtwerke Langen mit der HLG-Nr. 28.004. Es wurde am 05.11.1979 ausgewiesen und im Staatsanleger 48/1979, S. 2273 veröffentlicht. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Hinweise**
- Öffentliche Verkehrsflächen**
Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Leitrichtungen (Fahrbahn, Gehwege etc.) sind unveränderliche Eintragungen des Ausbauvorschlages. Sie dienen nur zur Erläuterung und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Brauchwasserentzug**
Das Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden (z.B. zur Gartenbewässerung oder Brauchwasserentzug), soweit nicht wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen ornamental versickert werden.
- Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalpflegebehörde mitzuteilen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung der Vorarbeiten eine denkmalrechtlich Genehmigung nach § 16 HDGSchG erforderlich werden.
- Altlasten**
Es liegen Informationen zu Grundwasserbeeinträchtigungen durch die Schadstoffe LHKW und Zink im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Hintergrund hierzu ist die Lage des Plangebiets im Abstornbereich diverser schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten im Stadtgebiet. Diese Grundwasseruntersuchungen eingeleitet sind.
Eine direkte Gesundheitsgefährdung besteht nicht. Im Falle der Nutzung von Geothermie und bei Entnahme des Grundwassers für einen Brunnen (Pumpstation) ist im Einzelfall deren Zulässigkeit zu prüfen.
Die Stadtwerke Langen beabsichtigen, die Tiefstation für eine neue Anlage zu ersetzen. Bei Abbruch der Tiefstation ist eine Altlastenuntersuchung hinsichtlich polychlorierter Biphenyle und Mineralölkohlenwasserstoffe erforderlich. Die Altlastenuntersuchung ist mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen und ihm vorzulegen.

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
Der Rückbau der Tankanlage östlich des Blockheizkraftwerkes in der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ hat unter fachtechnischer Aufsicht eines Sachverständigen zu erfolgen. Der Boden ist organologisch auf Mineralbelastungen anzuprüfen. Bei positivem Befund ist der Umfang der Belastungen weitgehend in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 „Bodenschutz“ zu erfordern.
Beim Ausbau des Trennbelags neben unterirdischer Schlackeschicht in den Allgemeinen Wohngebieten WA 13 und WA 14 sind die abstrahlrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/DA 41.5) zu informieren.
 - Artenenschutz (§ 48 NatSchG)**
Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Untersuchungen und Maßnahmen vor Baufeldrücken, Abriss von Gebäuden, Sanierungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen durchzuführen:
– Im Vorfeld sämtlicher Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen bzw. ihren Auswirkungen betroffen sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können dies insbesondere Fledermaus- oder gebietsverdringende Vogelarten wie Mauersegler und Hausperling sein.
– Grundätzlich sollen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 01. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
– Gebäude sind unabhängig vom Zeitpunkt vor einem Abruch bzw. der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und gebietsverdringende Vögel, insbesondere Hausperling und Mauersegler zu untersuchen.
– Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, sind die Niststätten vor Beginn der Vogelbrutzeit zu verschließen und die Brutplätze vorüberlaufend geeigneter Stelle zu ersetzen (Formstreu, Nistkästen, Dachkästen, etc.). Bei Neubaumaßnahmen sollen künstliche Fledermausquartiere (Bausteine, Fledermauskästen) und Nistplatzgehilfen für die beiden genannten Vogelarten in geeigneten Stellen der Fassade oder dem Dachbereich eingebaut werden.
 - Pflanzenlisten**
 - Pflanzenliste A**
Bäume über 20 m Wuchshöhe, Großbäume (Bäume 1. Ordnung)
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Asculus hippocastaneum Holkastanie
Castanea sativa Eskkastanie
Fagus sylvatica Buche
Fraxinus excelsior Quercus robur Stiel-Eiche
Quercus robur Quercus rubra Rot-Eiche
Quercus petraea Quercus pedunculata Trauben-Eiche
Ulmus campestris Quercus frainetto Ungarische Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia tomentosa Silber-Linde
Tilia x europaea Holl.-Linde/Kaiserlinde
 - Pflanzenliste B**
Bäume zwischen 12/15-20 m Wuchshöhe, mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides "Columnare" Spitz-Ahorn Säulenform
Asculus carnea rotblühende Kastanie
Alnus spathulifera Purpur-Eiche
Carpinus betulus Holbuch
Carpinus betulus "Fastigiata" Säulen-Holbuch
Fagus sylvatica "Dawyck" bzw. „Fastigiata“ Säuleneiche
Quercus robur „Fastigiata“ Mehlbeere
Sorbus aria Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia Resista-Ume
Sorbus aucuparia Eibersche
 - Pflanzenliste C**
Sträucher und freiwachsende Hecken
Corylus avellana Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hahnentriebe
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Sambucus nivalis Schneeholunder
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Rosa spec. Wildrose
Salix-Arten Schwarzer Holunder
Sambucus nigra Traubenholunder
Viburnum spec. Schneeball
- Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 06.03.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 01.04.2011
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 01.04.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom 11.04.2011 bis 11.05.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 11.04.2011 bis 11.05.2011
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 24.05.2013
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 03.06.2013 bis 03.07.2013
Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 28.05.2013 bis 01.07.2013
Prüfung und Entscheidung über die Fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschlüsse des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als Sitzung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 10.10.2013

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Plänehat unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit dem Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.
Langen, 29.10.2013

Frieder Gebhardt, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Langener Zeitung am 27.03.2015

Langen, 30.03.2015

Frieder Gebhardt, Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO
Grundkörpersziffer (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
Geschosshöhenzahl (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
Zahl der Vollgeschosse als Höhenmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Stallplatzbesetzung
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)
Abwechslende Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Baugruppe (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
Stellung der baulichen Anlage

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Kindertagesstätte
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche

Fläche für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB
Erdbecken (Transformatorstation)
Blockheizkraftwerk
Retentionsmüden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Erfüllung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Pflanzenlisten
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung:
St: Stellplätze
GS: Gemeinschaftsstellplätze
GSt: Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze
Geh- und Laubbegrünte (siehe § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Schneeball
Umgrenzung der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung von Baugebieten
Nutzungsschablonen:
Baugebiet
Grundflächenzahl
Geschosshöhenzahl
Bauweise

Langen RheinMain

IDEEN TREFFEN MENSCHEN

Bebauungsplan Nr. 44

"Ehemalige Housing Area Neurt"

Maßstab 1:1000

Magistrat der Stadt Langen
Fachdienst 13
Bauplanungs- und Umweltschutz

Bearbeitet:	Herr Gruben	Gezeichnet:	PLANUNGSGRUPPE GARBSTADT Aachen
Geprüft:	Herr Braun	Stand:	10.10.2013