

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 05.12.2013

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde erteillich bekräftigt am 21.03.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ordentlich bekräftigt am 21.03.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.03.2014 bis einschließlich 02.05.2014

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.07.2014

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Langener Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Langen, den 24.10.2014

 Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 24.10.2014

Langen, den 15.04.2015

 Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**
i.d.F. vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1939)
- Hess. Bauordnung (HBO)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Außenhöfen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich
< 65	III
65 bis 70	IV

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von Festsetzung 6.1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweise erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsanlage ausgetastet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von Festsetzung 6.3 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweise erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Anpflanzungssymbol ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 12-14 cm für Bäume 2. Ordnung aufweisen. Die Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 4 HBO

8.1 Dachgestaltung: Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$.

8.2 Stellplatznachweis: Pro Wohneinheit ist ein eigenständig nutzbarer PKW-Stellplatz nachzuweisen.

III. Hinweise

1. Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzverordnung der Stadt Langen in der zum Zeitpunkt der Baurechtstellung geltenden Fassung ergänzt.

2. Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Baurechtstellung gültige Fassung.

3. Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Brunnen C, D, E, F, G1, G2 der Stadtwerke Langen (Verordnung vom 05.11.1979, StAnz. 48/79 S.2273). Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.

4. Regenwasserbewirtschaftung/Regenwasserversickerung (§ 55 Abs. 2 WHG und § 37 Abs. 4 HWG)

Das Niederschlagswasser soll von denjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden (z.B. Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung), soweit nicht wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen ortsnah versickert werden.

5. Bodendenkmäler (§ 20 HDStSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

6. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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 Anliehenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Pflanzliste

- Pflanzliste A**
Bäume unter 10 m Wuchshöhe, Bäume 2. Ordnung
- Acer campestre
 - Acer platanoides "Columnare"
 - Amelanchier alabrica "Robin Hill"
 - Carpinus betulus "Fastigiata"
 - Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
 - Fagus sylvatica "Dawyck" bzw. "Fastigiata"
 - Malus spec.
 - Pinus murrayana L.
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus domestica
 - Sorbus intermedia
 - Quercus robur "Fastigiata"
- Feldahorn**
Spitzahorn Säulenform
baumartige Felsenbirne
Säulenmaibuche
Rothorn
Säulenbuche
Zierapfel
Säulenbirne
Eberesche
Kornelquendel
schwedische Mehlbeere
Säuleneiche

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB)

1.1 Zulässig ist ein Wohngebäude.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Als abweichende Bauweise wird bestimmt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Im Bereich des Stieflageschoss ist eine Überschreitung der Baulinie durch Dachüberstände um bis zu 1,0 m zulässig.

3.2 Das Stieflageschoss darf um bis zu 0,5 m von der Baulinie zurücktreten.

3.3 Ein Zurücktreten untergeordneter Bauteile von der Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig, sofern die Breite des zurückzutretenden Bauteils jeweils 5,5 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ = 0,7 überschritten werden.

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

5.1 Gehwege und oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Beispiel

GRZ	max. Grundflächenzahl
GFZ	max. Geschossflächenzahl
IV	max. Anzahl der Vollgeschosse
IV+S	max. Anzahl der Vollgeschosse und Stieflageschosse

2. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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

Ein- und Ausfahrtsbereich

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 25 BauGB)

Anzahl anzupflanzender Bäume entlang der festgesetzten Strecke

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

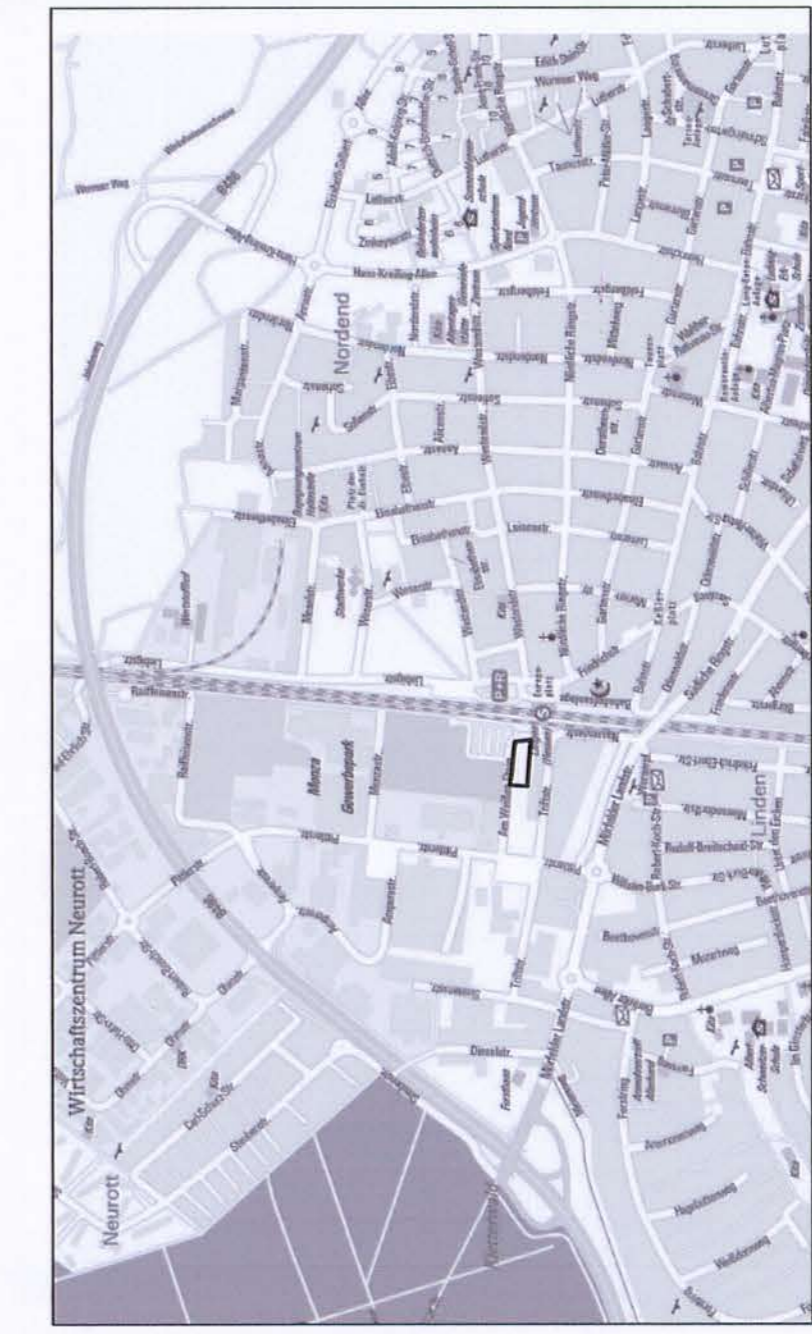
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:

Tg Tiefgarage

LPS III / LPS IV Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gem. schalleichterischer Untersuchung

X HRP.0 Höhenpunkt Bestand in m über NN



Langen • RheinMain
IDEEEN TREFFEN MENSCHEN

Bebauungsplan VE Nr. 1

"Appartementhaus Am Weißen Stein"

Maßstab im Original 1:500

Satzung

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

Bearbeitet: Späth
Gezeichnet: Roßberg, Ferber
Stand: 19.05.2014