

Stadt Schlüchtern
Stadtteil Schlüchtern

Bebauungsplan
„Ehemaliges Langer-Areal“

T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 13a BauGB

(Änderungen gegenüber der Fassung aus den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind **rot** markiert)

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC10012-P
Bearbeitet: **März 2024**

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“ besteht aus einer Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind auch nicht wesentlich störende bordellartige Betriebe oder eine Wohnungsprostitution nicht zulässig.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig.

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe (auch nicht wesentlich störende bordellartige Betriebe oder eine Wohnungsprostitution) nicht zulässig.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	gemäß Planzeichnung
Maximale Gebäudehöhe:	gemäß Planzeichnung, Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudeoberkante (OK) in Meter über Normalhöhennull (m ü.NHN)

Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlufbauten, Antennen u. Ä. auf maximal 20 % der Dachfläche um bis zu 2,5 m überschritten werden. Der Mindestabstand aller Aufbauten und Anlagen, die auf dem Dach errichtet werden, zur Außenkante des Daches beträgt 1,0 m. Solaranlagen sind von **der vorgenannten** prozentualen Begrenzung **und dem vorgenannten Mindestabstand** ausgenommen.

Bauweise

MU: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

MK: Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche

Von den festgesetzten Baulinien darf um maximal 0,5 m abgewichen werden, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile um bis zu 2,0 m ist zulässig, soweit öffentlich-rechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Die festgesetzten Baulinien gelten nicht für Staffelgeschosse und Untergeschosse.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Für **die** im MK auf den Flurstücken Nr. **317/3**, 320/1 und 321/6 geplanten Gebäude (Obertorstraße **35 und 37**) wird gemäß § 6 Abs. 11 Hessische Bauordnung (HBO) die Tiefe der Abstandsfläche i.S.d. § 6 Abs. 4 HBO auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Obertorstraße über die Straßenmitte hinaus auf 7,0 m festgesetzt.

Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind sowohl in der überbaubaren Grundstücksfläche als auch innerhalb der für sie festgesetzten „Fläche für Tiefgaragen“ zulässig. Die Deckenoberkanten der Tiefgaragen dürfen bis zu 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der für sie festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ zulässig.

Innerhalb der „Fläche für Stellplätze“ sind überdachte Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn diese extensiv begrünt und – soweit nutzbar – mit Solaranlagen versehen sind.

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz

Die Fläche ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Errichtung von Spielgeräten aller Art, von Aufenthaltsbereichen und Wegen sowie von weiteren zweckgebundenen baulichen Anlagen ist zulässig.

Der Anteil befestigter Flächen darf 40 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Mindestens 10 % der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz sind mit standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) zu bepflanzen. Darüber hinaus sind mindestens 15 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I und II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Verwendung heller Beläge

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen sind ausschließlich in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen.
Davon ausgenommen sind die Fassaden der Erdgeschosse sowie der Gebäude mit II und VI Vollgeschossen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Dachbereiche, Dachkanten und abgetrennte Kelleretagen sind unmittelbar vor Beginn von Abrissarbeiten auf im Winterschlaf befindliche Tiere durch Fachpersonal zu überprüfen. Beim Antreffen von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu

entnehmen und – abhängig von der Witterung – bis zum Ende des Winterschlafs bzw. bis zur nächsten Warmperiode an einem geeigneten Ort zu hältern. Ist die Witterung zum Zeitpunkt der Kontrolle warm genug, so ist das Tier bereits in der Folgenacht wieder freizulassen.

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Auf der Fläche mit der Nummer 1 (Quartiersplatz und Durchgang zur öffentlichen Grünfläche) besteht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Schlüchtern.

Auf der Fläche mit der Nummer 2 (westlicher Abschnitt der Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt im MU) besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer und Anwohner im MU.

Auf der Fläche mit der Nummer 3 (Fläche für Stellplätze) besteht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Schlüchtern.

Die Fläche mit der Nummer 4 (Durchgang Obertorstraße 29 zur Fläche für Stellplätze, zum öffentlichen Parkplatz und zur öffentlichen Grünfläche) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Entsprechend nutzbare Dachflächen von Hauptgebäuden sind für Anlagen zur Solarnutzung vorzusehen.

Hinweis: Einzelheiten zur Errichtung von Photovoltaikanlagen werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Projektträger geregelt.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor Außenlärm ist zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen vom Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109-1:2018-01 auszugehen. Lediglich die westlichen Fassaden der Gebäude im Kerngebiet (MK) an der Obertorstraße sind dem Lärmpegelbereich III ausgesetzt.

Die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes ergeben sich für die verschiedenen Lärmpegelbereiche aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude kann sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung eine andere Geräuschbelastung an dem Standort des geplanten Neubaus ergeben, als in dem vorliegenden Bebauungsplan angegeben wird. Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren ist dann die vorhandene Geräuschbelastung für die verschiedenen Fassadenseiten des geplanten Gebäudes zugrunde zu legen.

Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die Norm DIN 4109-1 in Verbindung mit DIN 4109-2 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Dachform und -neigung

Im MU sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 12° Neigung zulässig.

Im MK sind für Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis zu 38° zulässig.

Für Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 12° Neigung zulässig.

Dachbegrünung

Mindestens 60 % der Flachdächer oder flach geneigten Dächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 25 % der begrüneten Flächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (z.B. gemäß Vorschlagslisten) zu bepflanzen.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von im Mittel 0,5 m für eine Begrünung zu überdecken.

Der großflächige oberflächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.

Einfriedungen

Es sind nur offene (luft- und lichtdurchlässige) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig (z.B. als Stabgitter- oder Staketenzäune). Ausgenommen sind Sichtblenden oder Sichtschutzzäune zur optischen Abgrenzung von Müllsammelstellen (Abfall- und Wertstoffbehältern) oder technischen Anlagen.

Alternativ bzw. ergänzend sind Einfriedungen auch in Form von Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen zulässig, wenn diese eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Obertorstraße sind Einfriedungen nicht zulässig.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Anlagen zur Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur errichtet werden, wenn sie gegenüber den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Flächen durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblende, Bepflanzung) dauerhaft gegen Einblick abgeschirmt werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

An Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen die Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Fassaden sind mit Einzelbuchstaben auszuführen und dürfen nicht angestrahlt werden.

Werbeanlagen dürfen in der Höhe ein Maß von 0,7 m nicht überschreiten.

Die Länge der Werbeanlagen darf insgesamt 70 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Bewegliche Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht ist nicht zulässig. Gleiches gilt für Lichtwerbung mit grellen Farben wie z.B. Neonlicht. Blendwirkungen in die Nachbarschaft und auf den fließenden Verkehr sind durch geeignete Anordnung der Werbeanlagen auszuschließen.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind - Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zum Schutz vor Vernässungen sind bei Neubauten bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.Ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

Hinweise und Empfehlungen

Löschwasserversorgung

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden, so ist die erforderliche Wassermenge durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (offenes Gewässer, Löschwasserbehälter und dergl.) sicherzustellen. Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und Entnahmeeinrichtungen sind mit dem Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr (Amt 57.1 - Brand und Katastrophenschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Überflutungsnachweis

Für Starkregenereignisse wird der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) für das MU und das MK unter Einbeziehung der im Bebauungsplan festgesetzten „öffentlichen Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz“ erbracht.

Grundwassernutzungsverbot/Anzeigepflicht von Erdaufschlüssen (§ 49 WHG)

In der Innenstadt von Schlüchtern besteht ein Grundwassernutzungsverbot. Erdaufschlüsse, die sich auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Abteilung Wasser- und Bodenschutz der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird unbeabsichtigt Grundwasser aufgeschlossen, ist dies der Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Für den Bau von unterirdischen Anlagen wie Tiefgaragen ist eine wasserrechtliche Zulassung bei notwendigen Grundwasserhaltungen während der Bauzeit einzuholen.

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen / Bodenschutz

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 Umwelt Frankfurt, Dezernat IV / F 41.5, Bodenschutz, oder dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die

geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der Bodenschutzbehörde ist zudem mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Meldepflicht bei Fund von Kampfmitteln

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten.

Stationäre Anlagen, wie z.B. Lüftungs- und Heizungsanlagen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Die Betriebszeit von Leuchten ist durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen.

Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen sind durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden und Lampen, die einen direkten Blick in Leuchtmittel verhindern, zu vermeiden.

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz

Für die Wege und Plätze der Parkanlage sollten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

Vorschlagslisten

Vorschlagsliste I (Standortgerechte, einheimische Laubbäume)

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)

Vorschlagsliste II (Standortgerechte Laubbäume)

Acer platanoides 'Olmsted'	(säulenförmiger Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	(Säulen-Hainbuche)
Ostrya carpinifolia	(Hopfenbuche)
Ulmus Hybride 'Lobel'	(Ulme 'Lobel')
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	(Lederhülsenbaum)
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	(Gelber Lederhülsenbaum)

Vorschlagsliste III (nicht giftige Bäume und Sträucher)

(S)	Berberis vulgaris	(Sauerdorn)
(B) (S)	Acer campestre	(Feld-Ahorn)
(B)	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
(B)	Aesculus hippocastanum	(Roskastanie)
(S)	Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
(B) (S)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
(S)	Cornus alba 'Sibirica'	(Purpur Hartriegel)
(S)	Cornus mas	(Kornelkirsche)
(S)	Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
(S)	Sambucus nigra	(Hollunder)
(B)	Malus div.	(Zierapfel)
(B)	Prunus div. (Zierkirschen)	
(S)	Ribes alpinus (Alpenjohannisbeere)	
(S)	Rosa canina (Hunds-Rose)	
(S)	Salix div. (Weiden)	

(B) = Baum; (S) = Strauch

DIN-Vorschriften

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die im Rathaus der Stadt Schlüchtern, Bauverwaltung, Krämerstraße 2, 36381 Schlüchtern während der Dienstzeiten eingesehen werden können:

- DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002
- Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018
- DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018
- DIN ISO 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2021

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 27.11.2023 bis einschließlich 12.01.2024
mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom bis einschließlich
mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet.

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am

Datum

Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am beschlossenen Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum

Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 03/2022

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

Datum

Unterschrift