



ZEICHENERKLÄRUNG :

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZEN
- VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- KINDERSPIELPLATZ
- KINDERGARTEN
- VORHANDENE PARZELLIERUNG
- VORHANDENE BEBAUUNG
- MIT NUTZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN *z.B. waren Gärten*

- MK** KERNGEBIET
- g** GESCHLOSSENE BAUWEISE
- 0,6** GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ
- 60** GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ
- Z.B. XVIII XXXV** GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
- BBauG** BUNDESBAUGESETZ VOM 23. 6. 1960
- BauNVO** BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 26. 11. 1968

STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

„BAHNHOFSBEREICH ZWISCHEN LIEBIGSTR. - ECKE WESTENDSTRASSE“

M 1:1000

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

OFFENBACH, DEN 17. 7. 1970
 KATASTERAMT OFFENBACH
G. F. H. G.
 REG. VERMESSUNGSDIREKTOR

AUFGESTELLT GEM. § 2 ABS. 1 BBauG. DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 10. 7. 1970

LANGEN, DEN 15. 7. 1970
 DER MAGISTRAT
K. H. H.
 Erster Stadtrat

OFFENGELEGT NACH ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 2 ABS. 6 BBauG. IN DER ZEIT VOM 4. 1. 71 BIS 5. 2. 1971

LANGEN, DEN 7. 6. 1971
 DER MAGISTRAT
K. H. H.
 Erster Stadtrat

BESCHLOSSEN ALS SATZUNG GEM. § 10 BBauG. DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 14. 5. 1971

LANGEN, DEN 7. 6. 1971
 DER STADTVERORDNETENVORSTEHER
H. G. G.

GENEHMIGT GEM. § 11 BBauG. MIT VERFÜGUNG VOM 2. NOV. 1971 AZ. V. 3-61d C4/01

DARMSTADT, DEN 2. NOV. 1971
 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
H. G. G.

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 12 BBauG. UND § 5 ABS. 4 HGO. LV. MIT § 6 ABS. 5 DER HAUPTSATZUNG DER STADT LANGEN IN DER ZEIT VOM 2. 12. 71 BIS 3. 1. 1972 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN AM 30. 11. 71 AMTLICH BEKANNTGEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 4. 1. 1972 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEN, DEN 4. 1. 1972
 DER MAGISTRAT
K. H. H.
 Erster Stadtrat

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN
 BAHNHOFSBEREICH ZWISCHEN LIEBIGSTRASSE
 ECKE WESTENDSTRASSE

B. PL. NR. 1	BAUAMT	BAULEITPLANUNG
	<i>K. H. H.</i>	<i>K. H. H.</i>
	ÜBERBAURAT	BAU-ING. GEF.
		<i>H. G. G.</i>
	LANGEN, DEN 5. 6. 1970-GEÄNDERT 7. 12. 1970	

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Zeichnung hervor.
2. DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG (BBauG § 9 Abs. 1 Pkt. 1 a, BauNVO § 1 Abs. 2)
- 2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als
 MK - Kerngebiet (BauNVO § 7 mit integrierten Kindergärten und entsprechenden Kinderspielflächen) ausgewiesen.
- 2.2 Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen oberhalb des zweiten Obergeschosses allgemein zulässig.
- 2.3 Für Wohnungen, die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig sind, findet § 1 Abs. 5 Anwendung. Danach werden diese Wohnungen teilweise allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.
- 2.4 Gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO sind entlang der Liebigstraße und der Westendstraße an begehbaren Verkehrsflächen (Fußgänger-ebenen) nur die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig.
3. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (BBauG § 9 Abs. 1 Pkt. 1 a, BauNVO § 17)
- 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen festgesetzt (BauNVO § 17 Abs. 8 und 9).
- 3.2 Der in der BauNVO § 17 Abs. 1 für Kerngebiete vorgeschriebene Höchstwert für die Geschossflächenzahl ist überschritten worden, da
 1. besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes),
 2. Die Überschreitungen durch Umstände wie z.B. lärmfreie Höhenlage der Wohnungen und Unterbringung der Parkplätze im Unterflurbereich ausgeglichen sind, dadurch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt (BauNVO § 17 Abs. 9),
 3. öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.3 Die in den überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen Geschosszahlen sind als Höchstgrenze vorgeschrieben.
4. DIE BAUWEISE (BBauG § 9 Abs. 11 Pkt. 1 b, BauNVO § 22)
- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die geschlossene Bauweise vorgesehen.
- 4.2 Die Bebauung ist unter besonderer Berücksichtigung der Lichtverhältnisse vorzunehmen. An der Liebigstraße und der Westendstraße ist straßenseitig eine maximal zweigeschossige Bebauung vorzulagern.
- 4.3 Ausnahmen von 4.2 dieser Satzung sind für Gebäude geringen Umfanges zulässig.
- 4.4 Die Geschosszahl einer an die straßenseitige zweigeschossige Bebauung an der Westendstraße anschließenden Hochhausbebauung wird bis zu einer Tiefe von 20,0 m auf 15 Geschosse beschränkt. Der Abstand dieser Bebauung von der Baugrenze muß mindestens 8,0 m betragen.
5. DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (BBauG § 9 Abs. 1 Pkt. 1 b, BauNVO § 23).
- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Grundflächenzahlen bestimmt.
- 5.2 Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen ist selbst in geringfügigem Maße nicht zulässig.
- 5.3 Ausgenommen von Nr. 5.2 dieser Satzung sind Balkone, offene Schutzdächer über Hauseingangstüren, soweit sie 2,00 m nicht überschreiten und den öffentlichen Verkehr nicht behindern sowie arkadenförmige Überbauung der zweigeschossigen Randbebauung an der Liebigstraße bis zu einer Tiefe von 3,00 m.
- 5.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Der Grünflächenanteil muß einschließlich der Kinderspielflächen mindestens 3,00 qm je Einwohner betragen. Dem Grünflächenanteil können begrünte Dachterrassen zugeordnet werden.
- 5.5 Zum Schutze von Fluglärm und gesundheitsschädlichen Immissionen sind in den Gebäuden ausreichende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
6. STELLPLATZE UND GARAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE (BauNVO § 12 und § 21 a)
- 6.1 Stellplätze und Garagen sind nur in Garagengeschossen zulässig.
- 6.2 Ausnahmen von 6.1 dieser Satzung sind für eine angemessene Anzahl von Stellplätzen für Anliefererfahrzeuge und Besucher zulässig.
- 6.3 Die Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse und auf die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen (BauNVO § 21a). Oberirdisch angelegte Garagengeschosse sind auf die Geschosszahl, jedoch nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.
- 6.4 Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen (BauNVO § 21 a Abs. 3 Ziff. 1).
- 6.5 Zur Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist für die Wohnbebauung ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Für anderweitig genutzte Bauflächen ist die Ortsatzung der Stadt Langen zugrunde zu legen.
7. DIE VERKEHRSFLÄCHEN (BBauG § 9 Abs. 1 Pkt. 3)
- 7.1 Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.
8. DIE AUSSENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 1 der 2. DVO zu BBauG vom 18. 3. 1965).
- 8.1 Sämtliche Hausdächer sind zur Verzögerung der Regenabflussspende als Mannendächer mit Kiesschüttung auszubilden.
- 8.2 An Vordergebäuden, deren Seitenwände einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugekehrt sind, ist der obere Abschluß des Daches horizontal so auszubilden, daß die Traufe unsichtbar bleibt.