

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i.d.F. vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 28. Mai 2018, GVBl. S. 184, 188
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2524)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Verfahrensübersicht

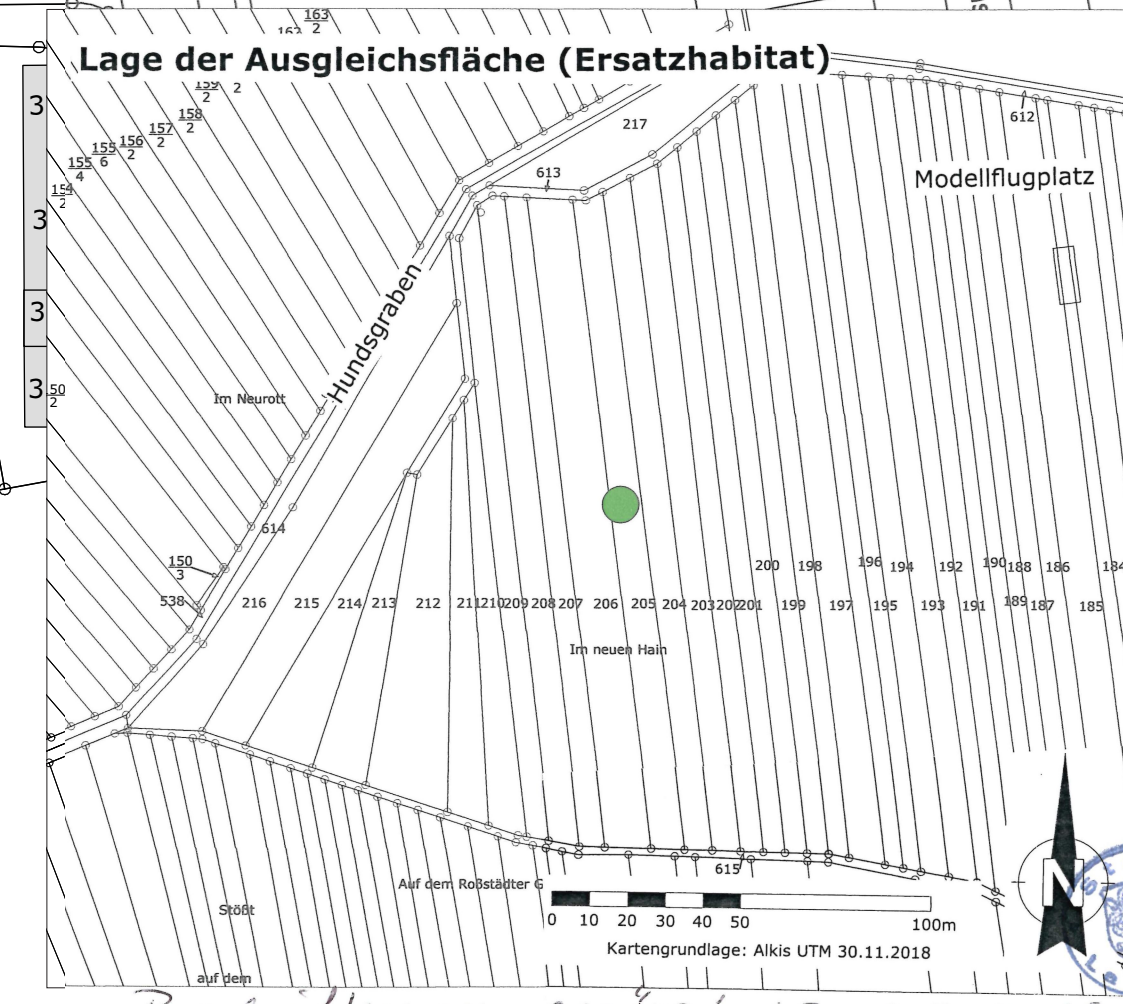
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 11.05.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 19.05.2017
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 05.05.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form Bürgerinformation	am 18.05.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 16.07.2018 bis 17.08.2018
Auslegungsbeschluss	am 23.05.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 31.05.2019
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 17.06.2019 bis 19.07.2019
Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben	vom 17.06.2019 bis 19.07.2019
Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (verkürzt) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB	am 13.09.2019
Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans (verkürzt) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB	vom 23.09.2019 bis 07.10.2019
Erneute Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans (verkürzt) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB	vom 23.09.2019 bis 07.10.2019
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 12.12.2019

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt
Langen, *23.12.2019*

Frieder Gebhardt
Bürgermeister Frieder Gebhardt
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
Langen, *13.01.2020*

Frieder Gebhardt
Bürgermeister Frieder Gebhardt

Der Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung sowie den DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisieren, kann im Rathaus der Stadt Langen, Fachdienst 13, Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung, 3.Obergeschoss, Raum 336, Südliche Ringstraße 60, 63225 Langen (Hessen), während der allgemeinen Dienststunden montags bis freitags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr eingesehen werden.



WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
0,4 1,5	0,4 0,8	0,4 0,8	0,4 0,8	0,4 1,5
a1	o Δ	o Δ	o, a2	a3
siehe Plan-eintrag	II FD	II FD	II FD	IV FD
siehe Plan-eintrag	max. GH 12,0 m	max. GH 12,0 m	max. GH 12,0 m	max. GH 18,0 m

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, z. B. WA 1
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z. B. 0,4
 - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß, z. B. 0,8
 - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - min. GH 15,0 m Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß, z. B. 15,0 m
 - max. GH 18,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z. B. 18,0 m
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. v. m. § 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise, z. B. a1
 - Δ nur Hausgruppen zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für Terrassen, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplatzanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- St Flächen für Stellplätze
 - St+T Flächen für Stellplätze und Terrassen
 - GSt WA 2 Nord Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen
 - T Flächen für Terrassen

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- MV Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
- Zweckbestimmung Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität
- Zweckbestimmung Abfall

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

- 70 dB(A)- Isophonlinie, z.B. 70 dB(A)
- LPB V / LPB IV Begrenzung Lärmpegelbereich, z.B. LPB IV / V

Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- zu erhaltender Baum
- Anzupflanzender Baum
- Anzupflanzende Baumreihe, Mindestanzahl z. B. 3 Bäume
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, z. B. P1

Sonstige Planzeichen

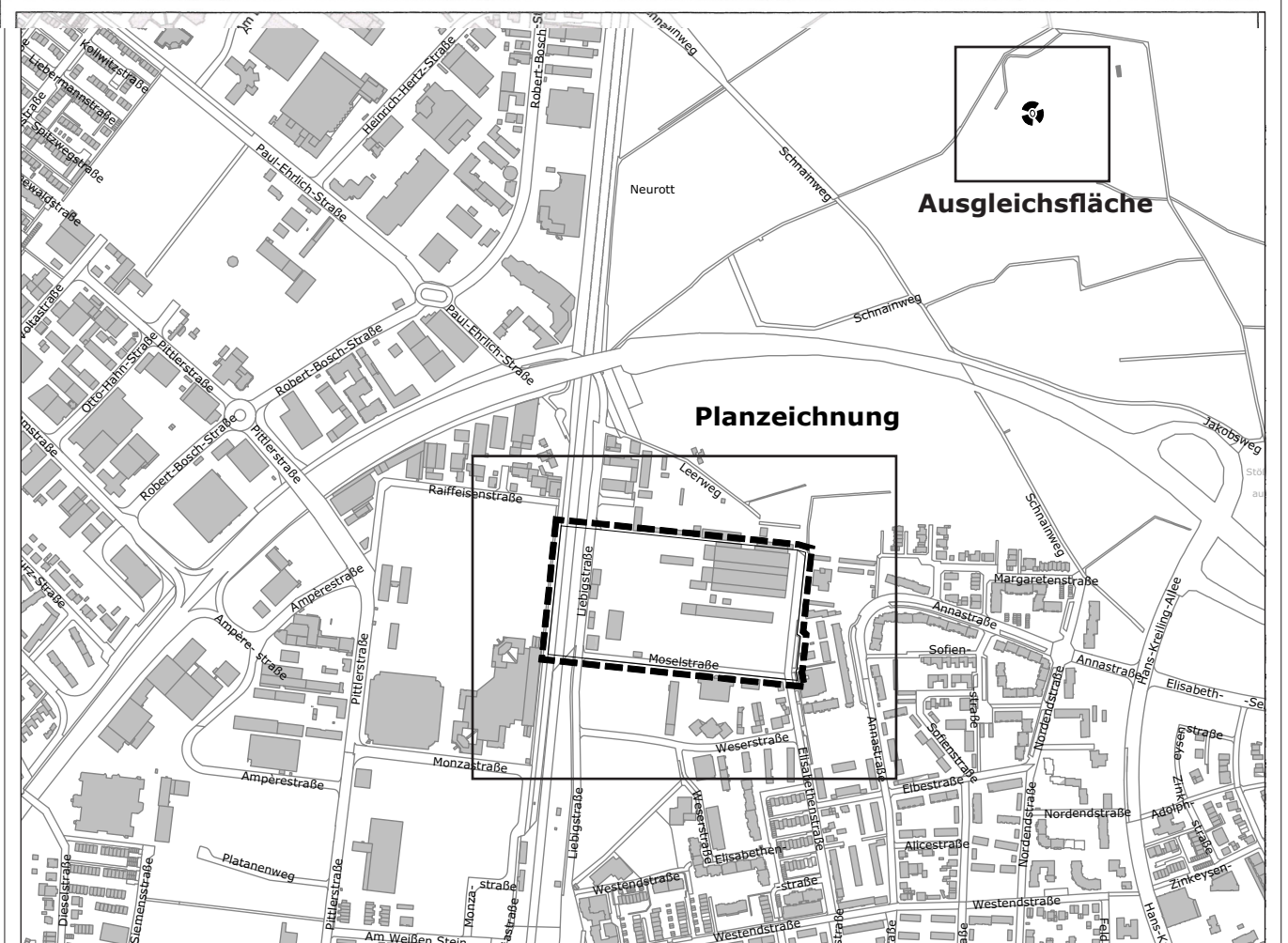
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abrenzung des Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- FD Dachform, Flachdach

Nachrichtliche Übernahme

- Bahnanlagen

Sonstige Darstellungen

- Bestandsgebäude
- Vermaßung, in Metern
- Nutzungsschablone Beispiel



Langen • RheinMain

Bebauungsplan Nr. 45.II

"Wohngebiet Liebigstraße Süd"

Blatt 1 von 2

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

Maßstab: 1:1000 Stand: 23.10.2019
Dateiname: 2019-10-23-BPlan_45.II.dwg

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauBG) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 9 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 9 BauNVO)
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für Zwecke des öffentlichen Verkehrs
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - die Verorsung des Gebietes dienende Läden bis max. 400 qm Verkaufsfäche, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für den öffentlichen Verkehr
 - Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i. V. m. § 16 Abs. 2, Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Baugebiet WA 2

- Grundflächenzahl (GRZ)**

Zulässige Grundflächenzahl

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Flächen von Terrassen, Balkonen, Loggien, Loggien u. ä. sind in die zulässige GRZ miteinzurechnen.

Überschreitungen der GRZ (GRZ 2)

Flächen von notwendigen Feuertreueaufstellflächen sind nicht in die GRZ 2 einzurechnen, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet sind.

Baugebiete WA 1, WA 3 und WA 5

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie von Nebenanlagen (z.B. Freizeitanlagen) ist bis zu 50 % zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i. V. m. § 16 Abs. 2, Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Baugebiet WA 2

- Grundflächenzahl (GRZ)**

Zulässige Grundflächenzahl

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Flächen von Terrassen, Balkonen, Loggien, Loggien u. ä. sind in die zulässige GRZ miteinzurechnen.

Überschreitungen der GRZ (GRZ 2)

Flächen von notwendigen Feuertreueaufstellflächen sind nicht in die GRZ 2 einzurechnen, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet sind.

Baugebiete WA 1, WA 3 und WA 5

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie von Nebenanlagen (z.B. Freizeitanlagen) ist bis zu 50 % zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig.

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Zahl der Vollgeschosse, Staffelgeschosse**

Die festgesetzte zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Zahl der Vollgeschosse im WA 1 ist entsprechend der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zuwendig.

Ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ist zulässig.

- Höhe Gebäudehöhen**

Die maximale Gebäudehöhe (max. GH) der baulichen Anlagen ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Mindestgebäudehöhe (min. GH) der baulichen Anlagen ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Flachdächern durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH) gemäß Planzeichnung festgesetzt (oberer Bezugspunkt).

Unterer Bezugspunkt ist die planbestimmte Gelwehrichtante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. bei Mehrverkehrsflächen die Straßeneckante, gemessen trotzt vor der Gebäudeante, auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite.

Die Gebäudehöhe (GH) wird vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der obersten Attika gemessen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,0 m überschritten werden.

Notwendige Aufzugsanlagen und Dachaufbauten dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um 3,0 m mit einer max. Grundfläche von 10 qm überschreiten.

- Überschreitungen der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten** müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeebene aufweisen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 3,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugebiet WA 1

- Zulässig ist die abweichende Bauweise** a) im Sinne der offenen Bauweise mit einer Gebäudehöhe bis max. 16,0 m. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

- Zulässig ist die offene Bauweise**. Es sind nur Hausgruppen zulässig.

- Zulässig ist die offene und die abweichende Bauweise** a) im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung.

- Zulässig ist die offene und die abweichende Bauweise** a) im Sinne der offenen Bauweise mit einer Gebäudehöhe bis max. 30,0 m (Breite und Tiefe). Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

- Baulinien**

Überschreitungen und Überschreitungen der Baulinie zur Gebäudegliederung sind jeweils bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von bis zu 10,0 m zulässig, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des Einzelgebäudes ausmachen. Das oberste Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschosse) ist von der Festsetzung der Baulinie ausgenommen.

- Baugrenzen**

Baugeweise WA 2 bis WA 4

Ausnahmsweise sind im WA 2 bis WA 4 Überschreitungen der Baugrenze zur Gebäudegliederung durch Vor- und Rücksprünge der Fassade jeweils bis zu einer Tiefe von 0,6 m und einer Länge von 4,0 m zulässig.

Balkone dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten, jedoch maximal bis zur Straßenebene/Grundlinie oder Grenze zur öffentlichen Grundfläche.

- Flächen für Terrassen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG i.V.m. § 21a BauNVO)

Terrassen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Terrassen müssen an das Hauptgebäude angeschlossen sein.

- Stellplätze (St)** (§ 23 Abs. 9 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den hierfür festgesetzten Flächen sowie vor Garagen mit mind. einer Stellplatzflächeingänge von 5,0 m zulässig. Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

- Carports und Garagen** (§ 23 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen so errichten zulässig, wie die Außenbauteile entsprechenden Anforderungen der DIN 4109-1:2019-01 und DIN 4109-2:2019-01 nachweisen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2019-01 und DIN 4109-2:2019-01 reduziert werden.

Vor Garagen muss mindestens eine 5,0 m tiefe Freitritae von Ein- und Aus sein. Dies gilt nicht für Carports. Die Freitritae von den Garagen kann bei Einzel- und Doppelhäusern auch als Treppenschritt abgegrenzt werden.

- Gemeinschaftsstellplätze (GS) und gemeinschaftlich genutzte Erschließungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Baugebiet WA 2

- Gemeinschaftsstellplätze**

Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind auf diesen Flächen ebenfalls zulässig. Garagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

- Flächenteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze** sind im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke zuzurechnen.

- Gemeinschaftlich genutzte Erschließungsflächen**

Baugebiet WA 2

- Flächenteile von gemeinschaftlich genutzten Erschließungsflächen** sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Grundstücke zuzurechnen.

- Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG i. V. m § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Vergelassen sind mit einem bewerteten Schalldämm-Maß im Funktionserfolg eingetragenen Zustand in Höhe von mind. 25 - 10 dB auszuführen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß Tabelle maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche) ist für die hinter der Fassade liegende Außenbauteile um 5 dB gemindert werden.

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Baugebiet WA 2

- Zulässigkeit der Wohnbebauung** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Baugebiete WA 2 bis 5

- Nutzung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 2 bis 5** ist bis zur Errichtung (Rohbau mit geschlossener Fassade) der Wohngebäude im WA 1 unzulässig.

- Verwendung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen** in den Baugebieten WA 2 ist entsprechend der Planzeichnung jeweils sechs Baumplanflächen zum Vorgehen für "Bäume im Bereich befestigter Flächen" (s.u.) vorzuziehen, falls diese im Bereich der Baugrenze bis Abgang zu errichten.

- Zu erhaltende Bäume**

Entlang der Elisabethenstraße sind gemäß Planzeichnung neun Bäume zu erhalten und für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

- Zulässigkeit der Wohnbebauung** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Baugebiete WA 2 bis 5

- Nutzung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 2 bis 5** ist bis zur Errichtung (Rohbau mit geschlossener Fassade) der Wohngebäude im WA 1 unzulässig.

- Verwendung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen** in den Baugebieten WA 2 ist entsprechend der Planzeichnung jeweils sechs Baumplanflächen zum Vorgehen für "Bäume im Bereich befestigter Flächen" (s.u.) vorzuziehen, falls diese im Bereich der Baugrenze bis Abgang zu errichten.

- Zu erhaltende Bäume**

Entlang der Elisabethenstraße sind gemäß Planzeichnung neun Bäume zu erhalten und für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

- Zulässigkeit der Wohnbebauung** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Baugebiete WA 2 bis 5

- Verwendung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen** in den Baugebieten WA 2 ist entsprechend der Planzeichnung jeweils sechs Baumplanflächen zum Vorgehen für "Bäume im Bereich befestigter Flächen" (s.u.) vorzuziehen, falls diese im Bereich der Baugrenze bis Abgang zu errichten.

- Zu erhaltende Bäume**

Entlang der Elisabethenstraße sind gemäß Planzeichnung neun Bäume zu erhalten und für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

- Zulässigkeit der Wohnbebauung** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Baugebiete WA 2 bis 5

- Nutzung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 2 bis 5** ist bis zur Errichtung (Rohbau mit geschlossener Fassade) der Wohngebäude im WA 1 unzulässig.

- Verwendung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen** in den Baugebieten WA 2 ist entsprechend der Planzeichnung jeweils sechs Baumplanflächen zum Vorgehen für "Bäume im Bereich befestigter Flächen" (s.u.) vorzuziehen, falls diese im Bereich der Baugrenze bis Abgang zu errichten.

- Zu erhaltende Bäume**

Entlang der Elisabethenstraße sind gemäß Planzeichnung neun Bäume zu erhalten und für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

- Zulässigkeit der Wohnbebauung** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Baugebiete WA 2 bis 5

- Nutzung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 2 bis 5** ist bis zur Errichtung (Rohbau mit geschlossener Fassade) der Wohngebäude im WA 1 unzulässig.

- Verwendung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen** in den Baugebieten WA 2 ist entsprechend der Planzeichnung jeweils sechs Baumplanflächen zum Vorgehen für "Bäume im Bereich befestigter Flächen" (s.u.) vorzuziehen, falls diese im Bereich der Baugrenze bis Abgang zu errichten.

- Zu erhaltende Bäume**

Entlang der Elisabethenstraße sind gemäß Planzeichnung neun Bäume zu erhalten und für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

- Zulässigkeit der Wohnbebauung** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Baugebiete WA 2 bis 5

- Nutzung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 2 bis 5** ist bis zur Errichtung (Rohbau mit geschlossener Fassade) der Wohngebäude im WA 1 unzulässig.

- Verwendung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen** in den Baugebieten WA 2 ist entsprechend der Planzeichnung jeweils sechs Baumplanflächen zum Vorgehen für "Bäume im Bereich befestigter Flächen" (s.u.) vorzuziehen, falls diese im Bereich der Baugrenze bis Abgang zu errichten.

- Zu erhaltende Bäume**

Entlang der Elisabethenstraße sind gemäß Planzeichnung neun Bäume zu erhalten und für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

- Zulässigkeit der Wohnbebauung** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Baugebiete WA 2 bis 5

- Nutzung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 2 bis 5** ist bis zur Errichtung (Rohbau mit geschlossener Fassade) der Wohngebäude im WA 1 unzulässig.

- Verwendung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen** in den Baugebieten WA 2 ist entsprechend der Planzeichnung jeweils sechs Baumplanflächen zum Vorgehen für "Bäume im Bereich befestigter Flächen" (s.u.) vorzuziehen, falls diese im Bereich der Baugrenze bis Abgang zu errichten.

- Zu erhaltende Bäume**

Entlang der Elisabethenstraße sind gemäß Planzeichnung neun Bäume zu erhalten und für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

- Zulässigkeit der Wohnbebauung** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Baugebiete WA 2 bis 5

- Nutzung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 2 bis 5** ist bis zur Errichtung (Rohbau mit geschlossener Fassade) der Wohngebäude im WA 1 unzulässig.

- Verwendung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen** in den Baugebieten WA 2 ist entsprechend der Planzeichnung jeweils sechs Baumplanflächen zum Vorgehen für "Bäume im Bereich befestigter Flächen" (s.u.) vorzuziehen, falls diese im Bereich der Baugrenze bis Abgang zu errichten.

- Zu erhaltende Bäume**

Entlang der Elisabethenstraße sind gemäß Planzeichnung neun Bäume zu erhalten und für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

- Zulässigkeit der Wohnbebauung** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Baugebiete WA 2 bis 5

- Nutzung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 2 bis 5** ist bis zur Errichtung (Rohbau mit geschlossener Fassade) der Wohngebäude im WA 1 unzulässig.

- Verwendung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen** in den Baugebieten WA 2 ist entsprechend der Planzeichnung jeweils sechs Baumplanflächen zum Vorgehen für "Bäume im Bereich befestigter Flächen" (s.u.) vorzuziehen, falls diese im Bereich der Baugrenze bis Abgang zu errichten.

- Zu erhaltende Bäume**

Entlang der Elisabethenstraße sind gemäß Planzeichnung neun Bäume zu erhalten und für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

- Zulässigkeit der Wohnbebauung** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Baugebiete WA 2 bis 5

- Nutzung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 2 bis 5** ist bis zur Errichtung (Rohbau mit geschlossener Fassade) der Wohngebäude im WA 1 unzulässig.

- Verwendung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen** in den Baugebieten WA 2 ist entsprechend der Planzeichnung jeweils sechs Baumplanflächen zum Vorgehen für "Bäume im Bereich befestigter Flächen" (s.u.) vorzuziehen, falls diese im Bereich der Baugrenze bis Abgang zu errichten.

- Zu erhaltende Bäume**

Entlang der Elisabethenstraße sind gemäß Planzeichnung neun Bäume zu erhalten und für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

- Zulässigkeit der Wohnbebauung** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Baugebiete WA 2 bis 5

- Nutzung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 2 bis 5** ist bis zur Errichtung (Rohbau mit geschlossener Fassade) der Wohngebäude im WA 1 unzulässig.

- Verwendung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen** in den Baugebieten WA 2 ist entsprechend der Planzeichnung jeweils sechs Baumplanflächen zum Vorgehen für "Bäume im Bereich befestigter Flächen" (s.u.) vorzuziehen, falls diese im Bereich der Baugrenze bis Abgang zu errichten.

- Zu erhaltende Bäume**

Entlang der Elisabethenstraße sind gemäß Planzeichnung neun Bäume zu erhalten und für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

- Zulässigkeit der Wohnbebauung** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Baugebiete WA 2 bis 5

- Nutzung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 2 bis 5** ist bis zur Errichtung (Rohbau mit geschlossener Fassade) der Wohngebäude im WA 1 unzulässig.

- Verwendung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen** in den Baugebieten WA 2 ist entsprechend der Planzeichnung jeweils sechs Baumplanflächen zum Vorgehen für "Bäume im Bereich befestigter Flächen" (s.u.) vorzuziehen, falls diese im Bereich der Baugrenze bis Abgang zu errichten.

- Zu erhaltende Bäume**

Entlang der Elisabethenstraße sind gemäß Planzeichnung neun Bäume zu erhalten und für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

- Zulässigkeit der Wohnbebauung** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauBG)

Baugebiete WA 2 bis 5

- Nutzung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 2 bis 5** ist bis zur Errichtung (Rohbau mit geschlossener Fassade) der Wohngebäude im WA 1 unzulässig.

- Verwendung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen** in den Baugebieten WA 2 ist entsprechend der Planzeichnung jeweils sechs Baumplanflächen zum Vorgehen für "Bäume im Bereich befestigter Flächen" (s.u.) vorzuziehen, falls diese im Bereich der Baugrenze bis Abgang zu errichten.

- Zu erhaltende Bäume**

Entlang der Elisabethenstraße sind gemäß Planzeichnung neun Bäume zu erhalten und für die Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

- Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan** (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauBG)) i. V. m. § 9 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 - Dachart**

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig. Nebengiebelde und untergeordnete Anbauten sind ebenfalls mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.

- Dachaufbauten und technische Aufbauten**

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn sie mindestens einen Abstand zur nächstgelegenen Außenwand einhalten und die Dachfläche nicht überbaut werden.

- Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse sind alleits mindestens 0,