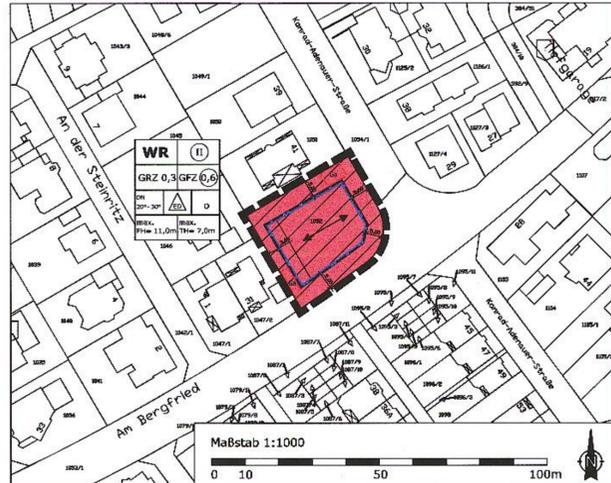


B-Plan Nr 16.1
 "Wohngebiet am Steinberg"
 1. Teiländerung



Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

WR II	II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
GRZ 0,3; GFZ 0,6	GRZ 0,3	max. Grundflächenzahl
max. TH 11,0m; max. FH 7,0m	GFZ 0,6	max. Geschossflächenzahl
	max. TH	max. Traufhöhe = max. Attikahöhe
	max. FH	max. Firsthöhe
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise
	Stellung der baulichen Anlage
	Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**

	Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Festsetzungen nach Landesrecht** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

DN	zulässige Dachneigung
----	-----------------------

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximale Trauf- bzw. Attikahöhe und Firsthöhe wird über Geländehöhe Gehweghinterkante in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes zur Straße "Am Bergfried" gemessen.
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Stellplätze
 Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich zulässig, allerdings dürfen nicht mehr als 50% der Vorgartenfläche hierfür in Anspruch genommen werden.
Nebenanlagen
 Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**
Grünflächen
 Alle nicht überbauten Grundstücksflächen, außer Terrassen, Stellplatzflächen und Zugänge sind vorzugsweise mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten und Obstsorten gärtnerisch anzulegen.
Einzelbäume
 Pro angefangene 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Obstbaum-Hochstamm oder Kleinbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 Der Bestand wird angerechnet.
 Im Bereich der Baumstandorte ist eine unverdichtete Pflanzfläche von mindestens 12 qm mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen. Bäume sind bei Ausfall oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Dachaufbauten
 Die Summe der Länge mehrerer Dachaufbauten darf 1/2 der zugehörigen Traufhöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

Einfriedigungen
 Zulässig sind nur offene Einfriedigungen oder Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1.50 m.

Hinweise

- Stellplätze**
 Die Stellplatzsetzung der Stadt Langen in Ihrer jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.
- Bodendenkmäler**
 Zur Sicherung von Bodendenkmälern weisen wir auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) hin: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (65203 Wiesbaden, Schloss Biebrich) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis Offenbach) unverzüglich anzuzeigen.
- Wasserschutzgebiet**
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Stadtwerke Langen. Die geltenden Verbote sind einzuhalten.
- Flughafen Frankfurt**
 Vorsorglich wird daraufhin gewiesen, dass es im Zuge des beabsichtigten Flughafenbaus zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Flughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen kann, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen können.
- Verkehrsländelplatz Frankfurt-Egelsbach**
 Das Gelände liegt ca. 600 m neben der Nordplatzrunde sowie ca. 200 m neben der An-/Abflugstrecke „TANGO“ des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach, welche die Luftfahrzeuge bedingt durch die darüber liegenden Luftströmungen des Flughafens Frankfurt/Main in einer dortigen Höhe von ca. 236 m über Grund fliegen müssen. Es ist daher in einzelnen Fällen mit möglicher Beeinträchtigung durch Luftfahrzeuge zu rechnen.
- Kampfmittelräumdienst**
 Über die Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenbildungsanlagen zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionslastung dieser Fläche nicht vorliegen, war eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sowie entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, muss der Kampfmittelräumdienst unverzüglich verständigt werden.

Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem allgemeinen Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Langen, den 29.7.2012

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Verfahrensvermerke

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.
 Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB am **09. Juni 2011**.
 Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom **27. Juli 2011**.
 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB vom **01. August 2011** bis einschließlich **02. September 2011**.
 Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB am **22. März 2012**.

Langen, den 19.04.2012

Bürgermeister Frieder Gebhardt



Langen **RheinMain**
 IDEEN TREFFEN MENSCHEN

Bebauungsplan Nr. 16

"Wohngebiet am Steinberg"

1. Teiländerung

Maßstab 1:1000

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

Bearbeitet:	Seeger	Gezeichnet:	Ebersbach
Geprüft:	Wystrach	Stand:	02.01.2012

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am
 In