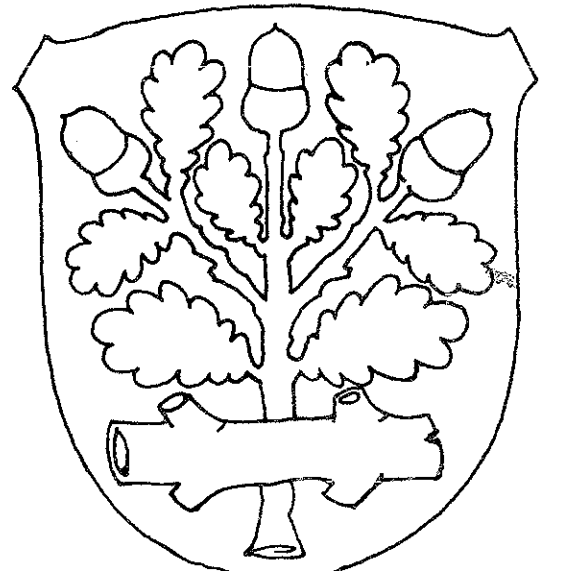


STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

M 1:1000 FLUR 5+17

WOHNGEBIET AM STEINBERG



ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLUR- UND STÜCKE AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREINSTIMMEN. STAND OKT. 1978

OFFENBACH, DEN 14.9.77
KATASTERAMT OFFENBACH
VERMESSUNGSDIREKTOR

AUFGESTELLT GEM. § 2 ABS. 1 BBauG DURCH BESCHLUSS DER STADTVORORDNETEN-VERSAMMLUNG VOM 11.7.1969
LANGEN, DEN 12.7.1969
DER MAGISTRAT

OFFENGELEGT GEMÄSS § 2 ABS. 6 BBauG IN DER ZEIT VOM 22.11.1976 BIS 23.12.1976
LANGEN, DEN 12.11.1976
DER MAGISTRAT

BESCHLOSSEN ALS SATZUNG GEM. § 10 BBauG VON DER STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG AM 13.7.1978 NACH ANHÖRUNG DER BETEILIGTEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
LANGEN, DEN 14.7.1978
DER STADTVORORDNETENVORSTEHER

GENEHMIGT GEM. § 11 BBauG MIT VERFÜGUNG VOM 4.10.1978-V-3/1 d/04/01
DARMSTADT, DEN 4.10.1978
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
i.A. GROSS

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄSS § 12 BBauG UND § 5 ABS. 3 HGO IN VERBINDUNG MIT § 4 DER HAUPTSATZUNG DER STADT LANGEN VOM 24.6.1977 AM 17.10.1978 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 18.10.1978 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
LANGEN, DEN 18.10.1978
DER MAGISTRAT

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN
WOHNGEBIET AM STEINBERG
FLUR 5 u. 17

B.PL. NR. 16

BAUAMT	BAULEITPLANUNG
Kunze	Görs
BAUDIREKTOR	BAULEITER
LANGEN, DEN 30.12.1968	LANGEN, DEN 30.12.1968

ÄNDERUNG V. 7.6.1971 2. ÄNDERUNG V. 15.7.1976 3. ÄNDERUNG V. 5.5.1978

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- GELTUNGSBEREICH** (BBauG § 9 Abs. 5)
1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Zeichnung hervor.
1.2 **DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1a/BauNVO § 1 Abs. 2)
2.1 Im Bebauungsplan sind ausgewiesen:
WR = reines Wohngebiet,
WA = allgemeines Wohngebiet,
außerdem Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kindergarten, Jugendheim) Neuzuschneidegebiet und Wald (Parkanlage auf dem ehemaligen Müllplatz) gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 2b des Hessischen Forstgesetzes in Fassung vom 15.5.70.
2.2 Die Art der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO in der Fassung vom 15.5.77 festgelegt.
In den Bereichen WA, WR und WA werden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
Der Bereich WA soll die Läden für den täglichen Bedarf aufnehmen können gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 der BauNVO können in diesem Bereich zugelassen werden.
- DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1a/BauNVO § 17)
3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintragung in Bebauungsplan bestimmt. Der Umfang der Gebäude wird durch Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt. Der jeweils kleinere Wert der beiden Festsetzungen ist für die Bebaubarkeit maßgebend.
3.2 In allen Wohngebieten mit Ausnahme der Bereiche WR, WA und WA sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO).
- DIE BAUWEISE** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1b/BauNVO § 22)
4.1 Die Bauweise wird durch die zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO festgelegt. In Bereich WR können wegen der schwierigen topographischen Verhältnisse die Hausgruppen im Hangbereich in Terrassenbauweise angeordnet werden.
4.2 **DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSGRÖßEN** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1b/BauNVO § 23)
5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
5.2 Ein Überschreiten der vorderen Baulinie oder Baugrenze ist selbst in geringfügigem Maß nicht zugelassen.
5.3 Ausgenommen von Nr. 5.2 dieses Satzes sind Balkone, offene Schutzdächer über Hausingestiegen, soweit sie das Maß von 1,50 m nicht überschreiten und den öffentlichen Verkehr nicht behindern.
- MINDESTGRÖßEN DER BAUGRUNDSTÜCKE** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1c/BauNVO § 24)
6.1 Zu verorteten Grundstücken festgesetzt:
Reihenhausgrundstücke 180 qm
Atriumhausgrundstücke 300 qm
Ein- oder Zweifamilienhaus frei- 350 qm
stehend oder als Doppelhaus
- DIE HÖHEN DER GEBÄUDE** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1d/BauNVO § 25)
7.1 Die Höhenlage der Erdgeschosses (OK, Fußboden) wird in Bezug auf die Gehsteighöhe festgesetzt. Die Höhenlage der Gebäude ist nach oben wie folgt begrenzt:
Mehrfamilienhäuser 1,20 m
Ein- oder Zweifamilienhäuser 0,80 m
Reihenhäuser und Atriumhäuser 0,60 m
Läden 0,50 m.

- DIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1e/BauNVO § 26)
8.1 Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Ortssetzung zugrunde zu legen.
8.2 Die im Bebauungsplan festgestellten Flächen für Stellplätze und Garagen sind für deren Errichtung verbindlich. Weiterer sich aus der Ortssetzung ergebender Stellplatzbedarf ist möglichst in Anbetracht der ausgewiesenen Flächen anzudeuten.
8.3 Auf den Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist die Errichtung von Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 5,0 m von der Straßengrenze einzuhalten.
8.4 In Härtefällen kann von der Festsetzung der Ziff. 8.3 eine Ausnahme zugelassen werden.
- DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1f)
9.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT

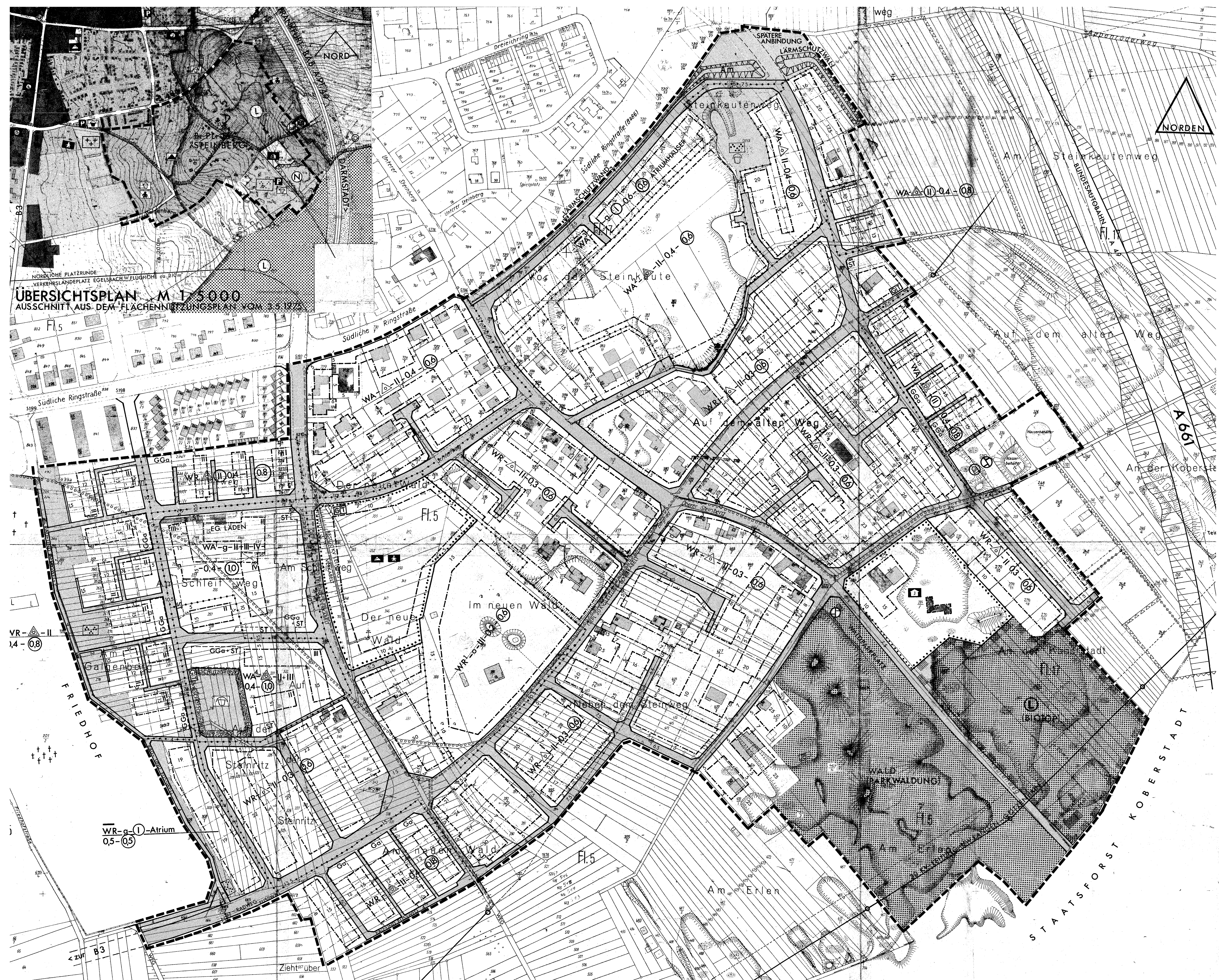
- DIE AUßERRE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (VO vom 28.1.1977 - OVI 1/73, 102; HBO § 67 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 6 Satz 3; HBO § 118 Abs. 1 und 2)
10.1 In den allgemeinen und reinen Wohngebieten mit maximal zweigeschossiger offener Bauweise sind die Höher als zweigeschossig zwischen 20° und 30° (alter Teilung) auszubilden, wenn zweigeschossig gebaut wird. Bei Höhenüberbau sind die Höher als zweigeschossig zulässig. Die Dachform und Dachneigung in der jeweiligen Reihenhausgruppe sind einheitlich zu gestalten.
10.2 Bei der Atriumhausbebauung sind Flachdächer vorgeschrieben. Bei Terrassenhäusern WA sind neben Flachdächern auch Pultdächer zugelassen.
10.3 Wird in den Wohngebieten mit maximal zweigeschossiger Bauweise die eingeschossige Bauweise gebildet, so kann anstelle des in Ziffer 10.1 vorgesehenen Stützmaßes ein Walmdach oder ein Stützmaß bis zu 25° (alter Teilung) Dachneigung vorgesehen werden. In diesem Falle sind Bausgruppen, deren Breite nicht größer als 2,00 m beträgt, zulässig. Die Randgruppe muß von Ortsgang des Gebäudes mindestens 5,25 m entfernt sein.
10.4 Die Anwendung von Knieschößen mit einer Höhe über 50 cm (Drempel) ist nicht zugelassen. Knieschößel (Drempel) ist die Fortführung der umfesteren Außenwand eines Gebäudes über die Oberkante der letzten Vollgeschossecke.
10.5 Auf den Stellflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist über die Bestimmungen des § 10 BBauG von 34,5-76 hinaus je 150 qm mindestens ein höherer Baum zu pflanzen. Größere zusammenhängende Stellflächen sind mit einer Schutzpflanzung von mindestens 2,0 m Breite zu umgeben (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1g). Bei den Außenanlagen sind die Bestimmungen des § 10 über die Anlage von Spiel- und Kinderspielflächen zu berücksichtigen.
10.6 Auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind vorhandene Bäume zu erhalten, soweit sie nicht unzumutbare Nachteile für die Nutzung des Grundstücks bereiten. Die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang über 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, bedarf der Genehmigung durch die Stadt (HBO 118 Abs. 2 Ziff. 2). Diese Regelung gilt nicht für Bäume, die im Bereich gepflanzter Gebäude stehen und für Obstbäume.
10.7 In gesamten Planungsbereich sind nur offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An Straßenkreuzungen und Einmündungen sind Sichtbehinderungen zu vermeiden.

Hinweis:
Flur 5 bis 390 m südlich der Bebauungsplanengrenze verläuft die nördliche Platzrunde des Flughafens Langen. Die Flughöhe beträgt rd. 200 m. Mit geringen Flughöhenleistungen ist zu rechnen.

BBauG - Bundesbaugesetz vom 23.6.1960
BauNVO - BauNutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977
HBO - Hessische Bauordnung vom 31.8.1976
VO - Verordnung vom 28.1.1977

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinien
- Baugrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- katastermäßige Grundstücksgrenzen
- o o o o o Abgrenzung der Wasserschutzzone III (weitere Schutzzone)
- △△△△△ Flurbereinigungsgrenze
- WR vorhandene Bebauung
- WR Reines Wohngebiet (WR - GEBIETSUNTERSCHIEDUNG)
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA - GEBIETSUNTERSCHIEDUNGEN)
- o- Offene Bauweise
- △ Offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- △ Offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
- g- Geschlossene Bauweise
- Flachdach
- Stellung der Gebäude mit Firstrichtung
- I bis III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,2 bis 0,6- Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 bis 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
- Beleggrün
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Flächen für Stellplätze u. Garagen
- ST-Stellplätze / GGa-Gemeinschaftsgaragen
- Ga-Garagen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kindergarten
- Grünflächen
- Park
- Wald (Parkwaldung) gem. § 1 (2) Hess. Forstges.
- Spielplatz für Kinder u. Jugendliche bis 13 Jahre
- Landesschutzgebiet
- Gasreglerstation - Trafostation
- Pumpstation
- Wasserbehälter
- Elk. Freileitung mit Schutzzone
- 20 KV Leitung verkabelt



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000
AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM 13.5.1978

VR-0,4-0,8

WR-g-1-Atrium
0,5-0,5