

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
nach Baugesetzbuch i.d.F.v.8.Dez.1986 (BauGB) und
BauNutzungsverordnung i.d.F.v.23.Jan.1990 (BauNVO)

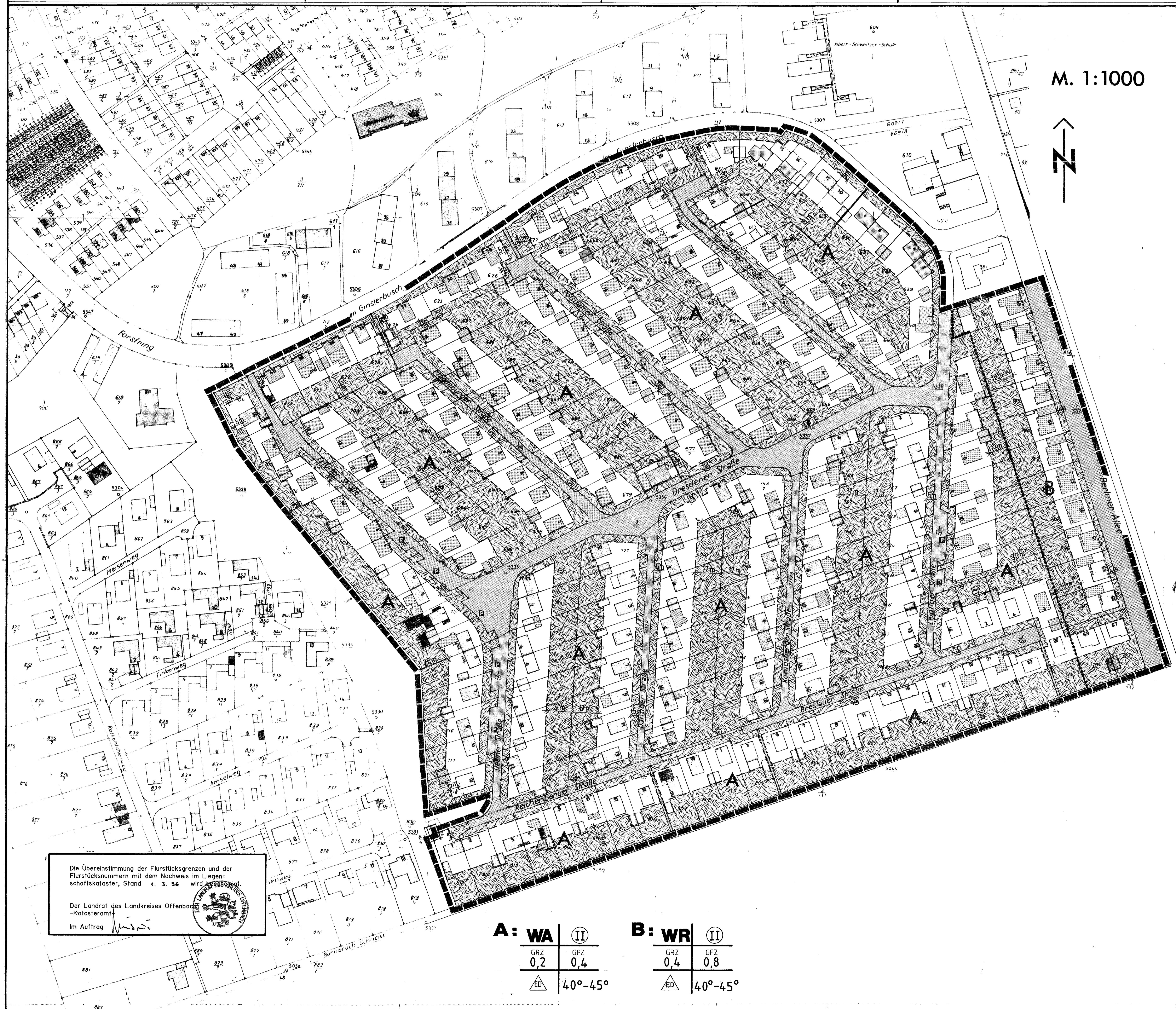
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (BauGB § 9 Abs. 7)**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)**
- WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO**
 - die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO an sich zulässigen Nutzungen durch:
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schenck- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.
- WR - REINES WOHNGEBIET gem. § 3 BauNVO**
 - Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.

- Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
 sind ausgeschlossen.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GRUNDFLÄCHENZAHL gem. § 19 BauNVO**
 - Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird festgelegt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 80 von 100 überschritten werden.
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL gem. § 20 BauNVO**
 - Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als zwingende Festsetzung gem. § 16 Abs. 4 BauNVO**
 - Ein Dachausbau ist zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss. Untergeordnete und von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandte Anbauten und Gebäudeteile dürfen mit weniger Vollgeschossen errichtet werden.

- ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Es sind maximal 3 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 - Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf im Überkante Erdschneißfußboden nicht überschreiten. Die OK Erdschneißfußboden darf die entsprechende Höhe des bestehenden Hauptgebäudes und bei Doppelhäusern die entsprechende Höhe des angrenzenden Doppelhauses nicht überschreiten.
- BAUWEISE (§ 22 BauNVO)**
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Werden Gebäude geändert oder erneuert, so ist die bisherige Hauptfirsrichtung beizubehalten. Neubauten in Baulücken sind in der Firsrichtung der Firsrichtung der Nachbarbebauung anzupassen.
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umgrenzt.

- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Ausnahme der Erschließungsfläche als Gartenflächen anzulegen. Die nicht versiegelten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen und Bäumen gärtnerisch anzulegen.
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - Für je 2 Stellplätze in der nicht überbaubaren Vorgartenfläche ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbau (Stammumfang 18-24 cm) oder gleichwertiger, einheimischer Solitärstrauch an geeigneter Stelle im Vorgartenbereich zu pflanzen. Mindestens 40% der nicht überbaubaren Vorgartenfläche muß begrünt werden. 30% der Gebäudefassaden müssen dauerhaft mit Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - Das Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich der Terrassenflächen ist in Zisternen zu sammeln, deren Überlauf in eine geeignete Versickerungsanlage im hinteren Gartenbereich geführt werden muß.
- NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)**
 - Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO sowie § 12 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO)**
 - Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regel sind maximal 3 nicht überdachte Stellplätze im Vorgartenbereich. Ansonsten gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung.
- MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - Die Mindestgröße des Grundstücke beträgt 600 qm.



- TEIL II: FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO**
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
 - DÄCHER**
 - Bei zweigeschossigen Um-, An- und Neubauten sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°-45° auszubilden. Die Dachneigung bei Doppelhäusern beträgt 45°.
 - Bei einem bestehenden Wohnhaus mit der Dachneigung zwischen 20° und 30° kann ein Anbau mit der vorhandenen Dachneigung zugelassen werden. Die Ausladung von Kniestöcken ist nur bis zu 0,5m über die Oberkante der Decke des 2. Obergeschosses zulässig. Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude darf nicht überschritten werden.
 - Zwerchgebäl sind nicht zulässig, jedoch nicht länger als 4,00m sein. Die Summe der Länge mehrerer Einzelgäuben darf 1/2 der zugehörigen Traufhöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.
 - Die Vorderkanten der Gäuben müssen mindestens 0,30m hinter der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückliegen. Gäuben über Treppenhäusern sind ausnahmsweise auch ohne den genannten Abstand zur Außenwand zulässig. Die Verschneidung des Gaubendaches muß innerhalb der unteren 2/3 des Hauptdaches erfolgen. Die Randgaube muß vom Ortsgang des Giebeles mindestens 1,25m entfernt sein.
 - WA-Gebiet**
 - Die Dächer müssen einen traufseitigen Überstand von 0,50m und einen giebelseitigen Überstand von 0,30m vor der Außenwand aufweisen. Garagen sind mit Putz- oder Satteldächern zu errichten.
 - EINFRIEDRUNGEN**
 - Im gesamten Planungsgebiet sind nur offene Einfriedungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
 - FASADENGESTALTUNG**
 - Faserzement-, Kunststoff- und Keramikplatten als großflächige Fassadeneinkleidung sind straßenseitig nicht zulässig.
 - Straßenseitige Fensteröffnungen sind in ihrer horizontalen Länge begrenzt auf 1,50m.
 - WR-Gebiet**
 - Die Dächer müssen einen traufseitigen Überstand von 0,75m aufweisen.

- TEIL III: SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- Grundstücksgrenzen, Flurnummern
 - Vorhandene Bebauung
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) hier: Trafostation
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen / Fußwege
 - Öffentliche Parkfläche
- HINWEISE:**
- Nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes vom 05.09.1986 sind Funde von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen.
 - Bäume sind in mind. 2,50m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost/ Telekom zu pflanzen (DIN 18 920).
 - Etwas 1000m südlich der Bebauungsgrenze verläuft die nördliche Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Geisbach. Die Flughöhe beträgt ca. 275m. Mit Flugüberlastigung ist zu rechnen.
 - Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Langen vom 23.05.1995 sind auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gültig.
 - Bei Neuanpflanzungen sollen die Pflanzlisten der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach Anwendung finden. Diese sind im Stadtbaum Langen einsehbar.

Stadt Langen

Bebauungsplan Nr. 17/II

mit integriertem Landschaftsplan

"NEBENERWERBSSIEDLUNG OBERLINDEN"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16. 05. 1996 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 26. 5. 1993 in der Langener Zeitung bekanntgemacht.
Langen, den 14. 05. 1996
Der Magistrat
Schickel

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 08. 12. 1993. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03. 08. 1994 und vom 09. 11. 1994 beteiligt.
Langen, den 14. 05. 1996
Der Magistrat
Schickel

OFFENLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07. 12. 1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offentlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung in der Langener Zeitung am 19. 12. 1995 fand die Offentlegung vom 15. 01. 1996 bis 16. 02. 1996 statt.
Langen, den 14. 05. 1996
Der Magistrat
Schickel

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09. 05. 1996 nach Behandlung der Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Langen, den 14. 05. 1996
Der Magistrat
Schickel

ANZEIGE
Der Bebauungsplan wurde mit Bericht vom 22. 05. 1996 dem Regierungspräsident Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigt.
Anzeigevermerk:
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Vertretung der Nachbargemeinden wird nicht geltend gemacht.
Verf. vom 03. 09. 1996
Darmstadt, den 03. 09. 1996: *Truchsess*
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 03. 09. 1996 in der Langener Zeitung öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist somit am 03. 09. 1996 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung zur Einsicht im Stadtbaum bereit.
Langen, den 13. 09. 1996
Der Magistrat
Schickel

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN
Bezeichnung: **BEBAUUNGSPLAN NR. 17/II**
"Nebenerwerbssiedlung Oberlinden"

STADTPLANUNG

Gezeichnet	17.09.1993	<i>121.7.93</i>	<i>Baudirektor</i>
Bearbeitet		<i>20/09/95</i>	<i>L. Langen</i>
Geprüft			<i>W. Truchsess</i>

BAUAMT Maßstab: 1:1000
1:10 000
B-Plan Nr.: 17/II
Stand: März 1996

Langen, *M. Baur*
Baudirektor

Die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und der Flurstücksnummern mit dem Nachweis im Liegenschaftskataster, Stand 1. 3. 96 wird bestätigt.
Der Landrat des Landkreises Offenbach
Im Auftrag *[Signature]*

A: WA	II	B: WR	II
GRZ 0,2	GFZ 0,4	GRZ 0,4	GFZ 0,8
ED	40°-45°	ED	40°-45°