

BEGRÜNDUNG (gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 19 a "Wohngebiet östlich des Dreieichrings" vom 15.8.1978 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 bearbeitet. Weiterhin sind Festsetzungen aufgrund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I/S. 102) getroffen worden.

Die Ausweisung im Bebauungsplan entspricht dem Flächennutzungsplan der Stadt Langen vom 3.5.1975.

2. Anlaß der Planung

Die Planung beruht auf einer Änderung der bisher festgesetzten und nicht realisierten baulichen Nutzung im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 19. Im Hinblick auf frühere stadtplanerische Überlegungen im südöstlich benachbarten Bereich -Bebauungsplanentwurf Nr. 16 "Am Steinberg"- war auf dem 6.018 qm großen Grundstück östlich des Dreieichringes ein allgemeines Wohngebiet (WA) in geschlossener Bauweise bis zu zwölf Geschossen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt worden.

Notwendige Plankorrekturen und eine Verkleinerung des Geltungsbereiches im städtebaulich korrespondierenden Nachbargebiet begründen eine Änderung in eine niedrige Bebauung. Diese Absicht wird unterstützt durch den Trend der letzten Jahre -Abkehr von der Hochhausbebauung- und durch einen entsprechenden Antrag des Grundstückseigentümers.

3. Städtebauliche Planung

In Anlehnung an die im Inneren des Dreieichringes bereits realisierte Reihenhausbebauung wurde das Konzept weitergeführt und eine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Schallschutzwand in Verlängerung einer vorhandenen Wand sowie eine Garagenzeile mit schallschützender Wirkung angeordnet worden.

Aufgrund von Anregungen von Trägern öffentlicher Belange wurden in den Bebauungsplan zusätzlich Festsetzungen für bauseitigen Schallschutz an Gebäuden getroffen.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG wurde am 14.12.1977 in Form einer Anhörung durchgeführt. Im Ergebnis wurde das Stellplatz- und Garagenangebot auf Kosten eines Wohngrundstücks vergrößert.

Das Planungsgebiet liegt am Ostrand der Stadt und umfaßt das Flurstück Nr. 758 in Flur 17.

Es ist begrenzt:

- Im Norden - von der Dieburger Straße
- Im Südosten - von der Südlichen Ringstraße
- Im Westen - vom Dreieichring und den Ostgrenzen der Flurstücke Nr. 481/3, 757 und 759.

Auf der 6.018 qm großen Fläche sind 20 Einfamilienhausparzellen in vier Gruppen sowie zwei Garagenanlagen mit insgesamt 21 Garagen ausgewiesen. Die Ausnutzung liegt im Rahmen der Höchstgrenzen von § 17 BauNVO. Die äußere Erschließung ist vorhanden, die innere Erschließung sowie die Herstellung der Schallschutzmaßnahmen erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen durch die Bauherrschaft.

Der Stadt Langen entstehen keine Erschließungskosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Langen, den 15.8.1978

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN


(Liebe)

Erster Stadtrat