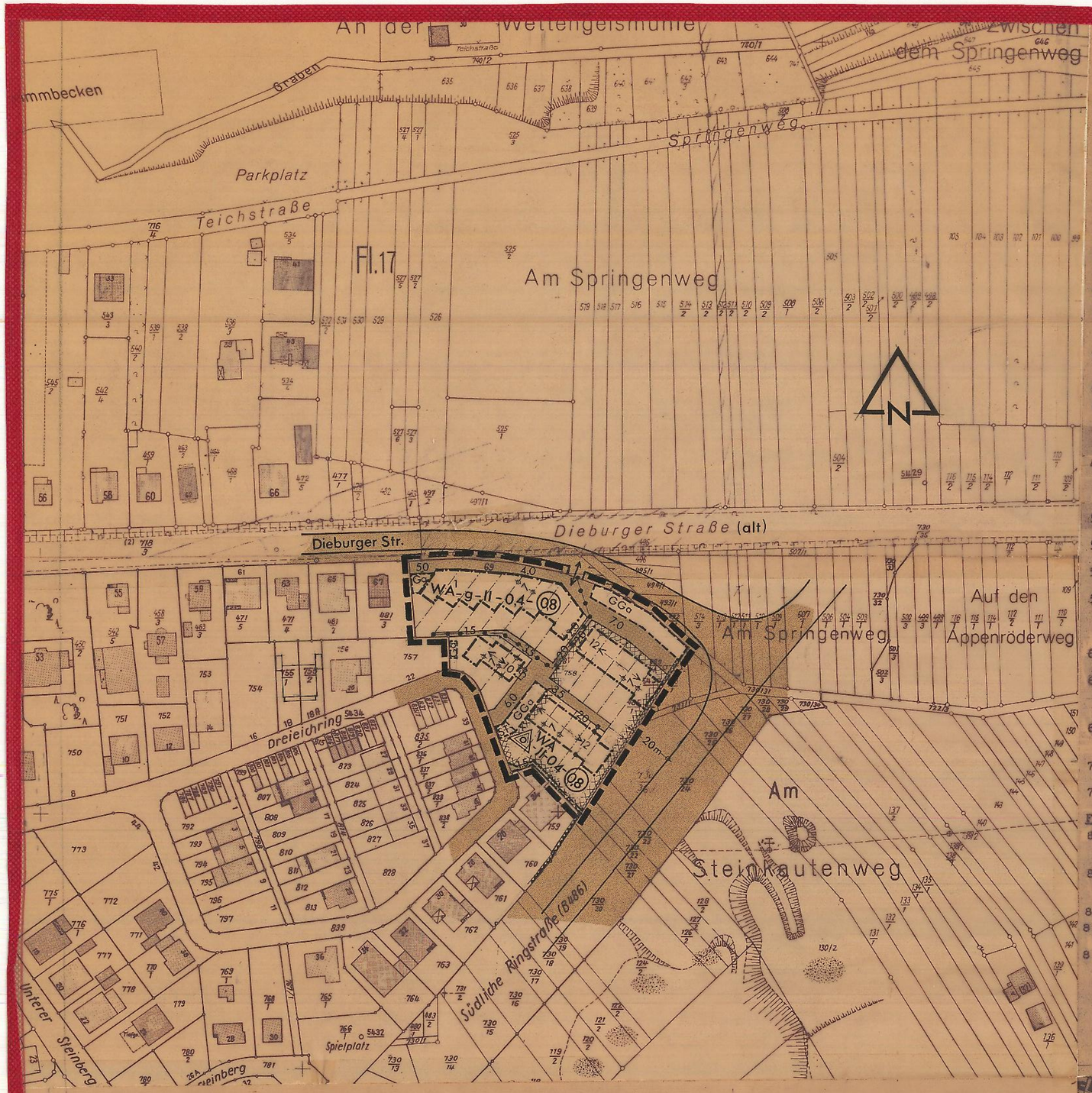


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH (BBauG § 9 Abs. 7)

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Zeichnung hervor.

2. DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1/BauNVO § 1 Abs. 2)

2.1 Der Bereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit maximal 2 Geschossen ausgewiesen.

2.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

3. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1/BauNVO § 17)

3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintragung im Bebauungsplan bestimmt.

3.2 Zur Berechnung der baulichen Nutzung können auch getrennte, aber zum Grundstück gehörige Stell- oder Garagenflächen herangezogen werden.

3.3 Im gesamten Geltungsbereich sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

4. DIE BAUWEISE (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 2/BauNVO § 22)

4.1 Die Bauweise wird durch die zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung geregelt.
Ist eine Firstlinie eingetragen, so ist damit ein Satteldach und die Firstrichtung festgelegt.

4.2 Im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind im Hinblick auf mögliche Belästigungen durch Straßen- und Luftverkehrslärm bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen (BBauG § 9 Abs. 5),

5. DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 2/BauNVO § 23)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Grundflächenzahlen bestimmt.

5.2 Ein Überschreiten der vorderen Baugrenze ist selbst in geringfügigem Maß nicht zugelassen.

5.3 Ausgenommen von Nr. 5.2 dieser Satzung sind Balkone, offene Schutzdächer über Hauseingangstüren, soweit sie das Maß von 1,50 m nicht überschreiten und den öffentlichen Verkehr nicht behindern.

6. DIE STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 4/BauNVO § 12)

6.1 Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Im Bereich WA 1 sind weitere Stellplätze oder Garagen auf den überbaubaren Flächen zulässig.

6.2 Die erforderliche Stellplatzzahl richtet sich nach der Ortssatzung der Stadt Langen.

7. DIE VERKEHRSFLÄCHEN (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 11)

7.1 Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht

FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT

8. DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (VO vom 28.1.1977 – GVBl. I/S. 102; HBO § 118, Abs. 1 und 2)

8.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Neigung von 30-35° (alter Teilung) vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon sind Garagen.

8.2 Die Traufhöhe wird auf maximal 6,0 m beschränkt.

8.3 Im Geltungsbereich sind nur offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

8.4 Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorgartenflächen dürfen nicht als Kfz-Stellplätze genutzt werden.

Erläuterung:

BBauG – Bundesbaugesetz vom 18.8.1976
BauNVO – Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977
HBO – Hessische Bauordnung vom 31.8.1976
VO – Verordnung vom 28.1.1977 (GVBl. I/S. 102)

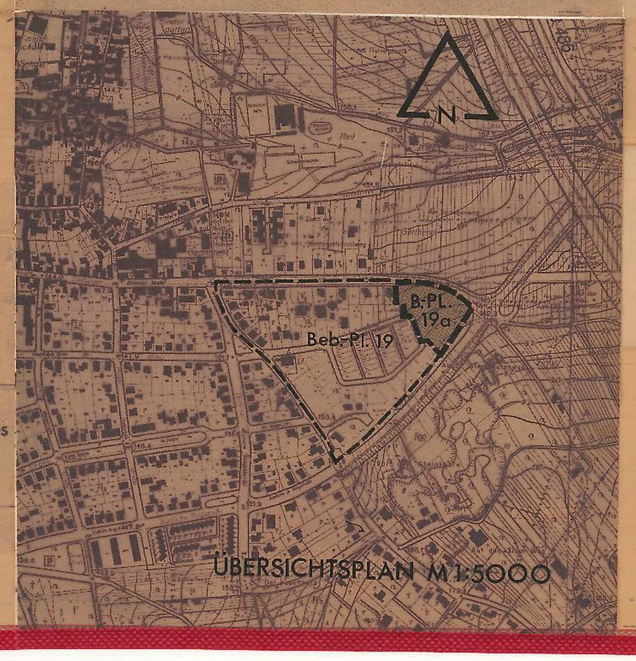
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- katasteramtliche Grundstücksgrenzen

- WA – Allgemeines Wohngebiet (1)
- Nur Hausgruppen zulässig
- g – Geschlossene Bauweise
- II – Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- Stellung der Gebäude mit Firstrichtung

- Verkehrsflächen
- Flächen für Stellplätze u. Garage
  ST – Stellplätze / Ga – Garagen / GGa – Gemeinschaftsgaragen
- gepl. best. Schallschutzwand
- Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind
- mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Langen zu belastende Fläche

nachrichtlich übernommen:
- Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches
- Straßenbegleitgrün



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19a

WOHNGEBIET –
– ÖSTLICH DES DREIEICHRINGS

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 – GEMÄSS § 2 BUNDESBAUGESETZ

MASSTAB 1:1000

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREINSTIMMEN.

OFFENBACH, DEN 4.9.78

KATASTERAMT OFFENBACH

VERMESSUNGSDIREKTOR

AUFGESTELLT
GEM. § 2 ABS. 1 BBauG DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG VOM 21.7.1977 DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IN DER LANGENER ZEITUNG AM 29.7.77 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

LANGEN, DEN 1.8.1977

DER MAGISTRAT

Erster Stadtrat

OFFENGELEGT
GEMÄSS § 2 ABS. 6 BBauG IN DER ZEIT VOM 8.6.78 BIS 10.7.1978
NACH VORANGEGANGENER ÖFFENTLICHER BEKANNTMACHUNG AM 30.5.1978

LANGEN, DEN 11.8.1978

DER MAGISTRAT

Erster Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG
DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 2a BBauG ERFOLGTE AM 14.12.1977 DURCH ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNUNG.

LANGEN, DEN 15.12.1977

DER MAGISTRAT

Erster Stadtrat

BESCHLOSSEN
ALS SATZUNG GEM. § 10 BBauG VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 7.9.1978 NACH ANHÖRUNG DER NACHBARGEMEINDEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICH BELANGE.

LANGEN, DEN 8.9.1978

DER STADTVERORDNETENVORSTEHER

GENEHMIGT
GEM. § 11 BBauG MIT VERFÜGUNG VOM 4.10.1978 – V3-61 d 04/01

DARMSTADT, DEN 4.10.1978

DER REGIERUNGUNGSPRÄSIDENT
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 BEKANNTGEMACHT.
DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 18.10.1978 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEN, DEN 18.10.1978

DER MAGISTRAT

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN
WOHNGEBIET – ÖSTLICH DES DREIEICHRINGS
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPL. NR. 19 GEM. § 2 BBauG

B.-PL. NR. 19a	BAUAMT	STADTPLANUNGSABTEILUNG
	LANGEN, DEN 3.3.1978	
	GEÄNDERT	15.8.1978

B. Plan - Nr. 19a