

Festsetzungen

(§ 9 Absatz 1 BauGB)

Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
	Baulinie
	Baugrenze
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
III	Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Absatz 1 BauNVO)
V	Höchstgrenze
III	zwingend
	Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl von Vollgeschossen (§ 16 Absatz 5 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (§ 19 Absatz 1 BauNVO)
GFZ 1,5	Geschoßflächenzahl (§ 20 Absatz 2 BauNVO)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberhalb der Erdgeschoßebene nur Wohnungen zulässig (§ 1 Absatz 7 Nr. 1 BauNVO).
Im Erdgeschoß können neben Wohnungen ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (§ 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO) zugelassen werden (§ 1 Absatz 7 Nr. 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf unter Anrechnung der gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO aufgeführten Anlagen um maximal 50 % (d.h. um maximal 0,2) überschritten werden.

3. Bauweise / Dachneigung (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO und § 87 HBO)

Es ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung bis 35 Grad zulässig.

4. Lärmschutz (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Die Wohnungen sind vor Lärmimmissionen durch passive Lärmschutzmaßnahmen so zu schützen, daß in Aufenthaltsräumen die Werte der VDI-Richtlinie 2719 („Schalldämmung von Fenstern“) eingehalten werden. Danach sind in Schlafräumen nachts 25 – 30 dB (A) und in Wohnräumen tagsüber 30 – 35 dB (A) zu gewährleisten.

5. Begrünung (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Die Grundstücksteile, die nicht überbaut oder durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO genutzt werden, sind zu begrünen und mit mindestens einem hochstämmigen heimischen Laubbaum je 150 qm nicht überbaubarer Fläche zu bepflanzen.
Der Vorgartenbereich in der Südlichen Ringstraße ist zu begrünen und mit einer Reihe hochstämmiger heimischer Laubbäume zu bepflanzen. Die derzeit vorhandenen straßenbegleitenden Laubbäume (Ahorn) können beibehalten werden.
Zufahrten und ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.
Die Hausfassaden sind zu mindestens 30 % mit Kletter- oder Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen.
Garagendächer sind zu begrünen und Carports dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden. Der Überlauf der Zisterne ist in eine geeignete Versickerungsanlage zu führen.

Hinweise:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bislang keine frühgeschichtlichen Bodendenkmäler (§ 19 DSchG) bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steinwerkzeuge und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Die mit den Erdarbeiten Betrauten sollen entsprechend belehrt werden.

2. Im Hinblick auf die Nähe zum Flugplatz Egelsbach wird auf zu erwartende Lärmbeeinträchtigungen durch den Luftverkehr aufgrund der in 600 m Entfernung gelegenen An- u. Abflugstrecke des Pflichtmeldepunktes „Tango“ hingewiesen.

3. Es wird darauf hingewiesen, daß sich das Plangebiet in der Zone III-B des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Waldorf, Stadtteil Mörfelden, Landkreis Groß-Gerau, vom 3. August 1983 (StAnz. 36/1983 S.1784) befindet.

4. Im Planbereich befinden sich unterirdische Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Der Bauherr ist gehalten, sich diesbezüglich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, BBN 1, Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt, in Verbindung zu setzen. Zudem sollen geeignete Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

Die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und der Flurstücksnummern mit dem Nachweis im Liegenschaftskataster, Stand 22.11.2000, wird bescheinigt.

Der Landrat des Kreises Offenbach
- Katasteramt -

I. A.

Stadt Langen

Bebauungsplan Nr. 24 a I mit grünordnerischen Festsetzungen: „Am Leukertsweg“

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.06.2000 gem. § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 14.07.2000 in der Langener Zeitung bekanntgemacht.

Langen, den 22.01.2001

Der Magistrat

Bürgerbeteiligung / Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.06.2000 gem. § 3 Absatz 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung in der Langener Zeitung am 14.07.2000 fand die öffentliche Auslegung vom 24.07.2000 bis 01.09.2000 statt.

Langen, den 22.01.2001

Der Magistrat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.06.2000 gem. § 4 Absatz 1 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf beschlossen. Mit Schreiben vom 13.07.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange davon unterrichtet. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 24.07.2000 bis 01.09.2000 statt.

Langen, den 22.01.2001

Der Magistrat

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.11.2000 nach Behandlung der Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan gem. § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Langen, den 22.01.2001

Der Magistrat

Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gem. § 10 Absatz 3 BauGB am 24.11.2000 in der Langener Zeitung öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 24.11.2000 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung zur Einsicht im Fachdienst 13, Bauwesen, Stadt- u. Umweltplanung, bereit.

Langen, den 22.01.2001

Der Magistrat



DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 a I mit grünordnerischen Festsetzungen „Am Leukertsweg“



FACHDIENST 13
Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung

Geprüft: Wystrach Datum: 19.07.00

Gezeichnet: Bauschert Datum: 10.7.2000

Bearbeitet: Herbert Datum: 10.7.2000

Geändert am: 15.09.2000 Maßstab: 1:1.000