

# STADT LANGEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 31

### MIT GRÜNPLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

#### BAUGEBIET AM WORMSER WEG

M 1:1000

ES WIRD BESCHNIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FELDSTÜCKE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREINSTIMMEN.

OFFENBACH DEN 08. Juli 1987 KATASTERAMT OFFENBACH

AUFGESTELLT GEM. § 2 ABS. 1 BBauG DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 31.5.1978 DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IN DER LANGENER ZEITUNG AM 13.6.1978 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT.

LANGEN, DEN 18. Juni 1978 DER MAGISTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 2 ABS. 2 BBauG ERFOLGTE AM 15.5.1979 DURCH ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG.

LANGEN, DEN 18. Juni 1979 DER MAGISTRAT

OFFENGELEGT GEM. § 3 ABS. 2 BBauG IN DER ZEIT VOM 28.9. BIS 28.10.1987 NACH VORANGEHENDER ÖFFENTLICHER BEKANNTMACHUNG IN DER LANGENER ZEITUNG AM 18.9.1987

LANGEN, DEN 18. Juni 1987 DER MAGISTRAT

BESCHLOSSEN ALS SATZUNG GEM. § 10 BBauG VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 29.9.1988 NACH ANHÖRUNG DER NACHBARGEMEINDEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICH BELANGEN.

LANGEN, DEN 12. Juni 1988 DER MAGISTRAT

ANGEZEIGT GEM. § 11 BBauG

DARMSTADT DEN 6.6.1989 AZ. V.3/34-61 d. 04/01 L-5 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT I.A. Gross

DIE ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. § 10 BBauG AM 14.7.1989 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 15.7.1989 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN UND LIEGT MIT BEGRÜNDUNG ZU JEDEM ZEITPUNKT WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN IM STADTBAUAMT BEREIT.

LANGEN, DEN 17.7.1989 DER MAGISTRAT

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 ABS. 1 BAUGB  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 17.07.1997  
Öffentliche Bekanntmachung am 29.07.1997  
Langen, den 31.07.1997 DER MAGISTRAT

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 ABS. 1 BAUGB  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 30.03.2000  
Öffentliche Bekanntmachung am 04.04.2000  
Langen, den 05.04.2000 DER MAGISTRAT

### ORIENTIERUNGSPLAN

M 1:5000



2. Änderung zum Bebauungsplan „AM WORMSER WEG“

B. PL. NR. 31  
BAUAMT STADTPLANUNGSABTEILUNG  
LANGEN, DEN 1.9.1980 GEAND. 15.4.1985/10.3.87

### III ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauVG)
- - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVG)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG)
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauVG)
- Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauVG)
- MI Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVG) - WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup>, WA<sup>3</sup>, siehe textl. Festsetzungen
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauVG)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVG) - WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup>, WA<sup>3</sup>, siehe textl. Festsetzungen
- GE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG)
- o- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVG)
- △ Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig -
- △ Offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig -
- g- Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauVG)
- Stellung der Gebäude mit Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG)
- z.B. II, III, IV
- z.B. II, IV
- z.B. 0,6; 0,4
- z.B. 0,6; 0,4
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
- Unterteilung beispielhaft:  
Gehweg  
Stellplätze z.B. privat  
Baum  
Straßenfläche
- Fläche für Lärmschutzwand
- Lärmschutzwand
- Bauseitiger Schallschutz (z.B. Lärmschutzfenster) erforderlich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauVG)
- Flächen für Stellplätze und Garagen  
St = Stellplätze/GGA = Gemeinschaftsgaragen
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVG)
- GRÜNFLÄCHEN UND GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauVG)
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage -
- Spielplatz -
- zu pflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Baumgruppe
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVG)
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTWASSERUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVG)
- Trofstation
- Gasreglerstation
- Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
- vorhandene Entwässerungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauVG)
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- katasteramtliche Grundstücksgrenzen
- vorhandene Bebauung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauVG)

Flächen für Stellplätze und Garagen  
St = Stellplätze/GGA = Gemeinschaftsgaragen

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVG)

GRÜNFLÄCHEN UND GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauVG)

Öffentliche Grünfläche

- Parkanlage -

- Spielplatz -

zu pflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

zu erhaltende Baumgruppe

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVG)

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTWASSERUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVG)

Trofstation

Gasreglerstation

Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)

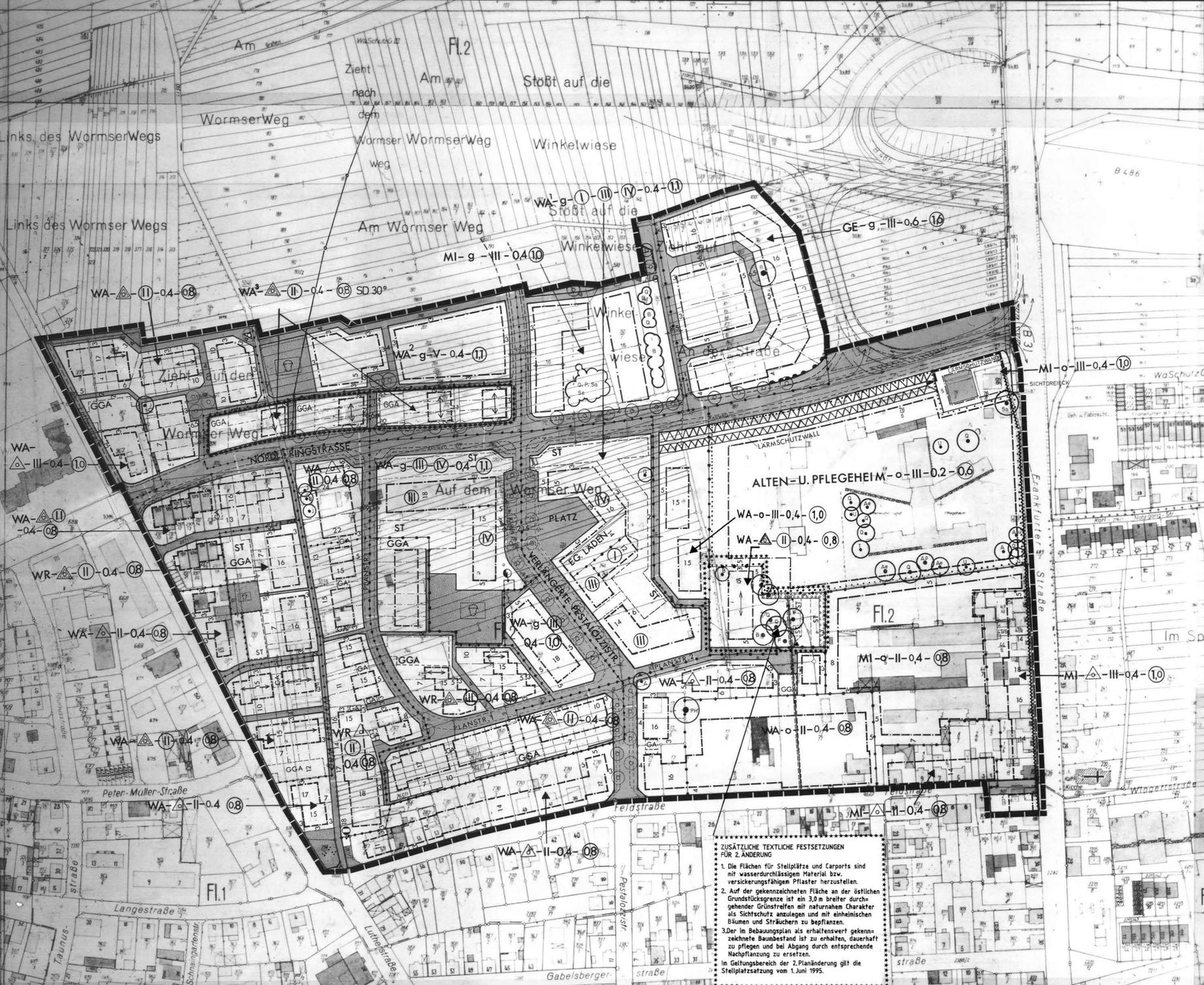
vorhandene Entwässerungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauVG)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

katasteramtliche Grundstücksgrenzen

vorhandene Bebauung



**ZUSÄTZLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR 2. ÄNDERUNG**

- Die Flächen für Stellplätze und Carports sind mit wasserdurchlässigen Material bzw. versickerungsfähigen Pflaster herzustellen.
- Auf der gekennzeichneten Fläche an der östlichen Grundstücksgrenze ist ein 3,0 m breiter durchgehender Grünstreifen mit naturnahem Charakter als Sichtschutz anzulegen und mit einheimischen Blumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Der im Bebauungsplan als erhaltenwert gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzung zu ersetzen.  
Im Geltungsbereich der 2. Planänderung gilt die Stellplatzsatzung vom 1. Juni 1995.

### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nach Bundesbaugesetz (BBauG) und Baumutzungsverordnung (BaumVVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 4 BauVVO)
  - Bereich WA<sup>1</sup>: Im Erdgeschoss sind nur Läden und die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauVVO aufgeführten Einrichtungen zulässig (BBauG § 9 Abs. 3 / § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauVVO).
  - In Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die nicht wesentlich stören.
- MÄß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§§ 16 und 17 BauVVO)
  - In Gebieten mit Hausgruppen und bei Doppelhäusern sind pro Reihenhaus und Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauVVO).
  - Wird im Bereich WA<sup>2</sup> terrassierte Bebauung gewählt, erhöht sich die GRZ auf 0,6.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 23 BauVVO)
  - Ein Überschreiten von straßenseitigen Baulinien ist selbst in geringfügigem Maß nicht zugelassen.
  - Angenommen von Nr. 3.1 dieser Satzung sind Balkone, offene Schutzdächer über Hauseingänge/Türen, soweit sie das Maß von 1,50 m nicht überschreiten und den öffentlichen Verkehr nicht behindern.

- MINDESTGRÖßEN DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVVO)
  - Es werden folgende Mindestgrößen festgesetzt:
 

Reihenhausgrundstücke	160 qm
Grundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser - freistehend oder als Doppelhaus (je Doppelhaushälfte)	350 qm

 Städtebaulich begründete Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.
- DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE** (§ 9 Abs. 2 BauVVO)
  - Die Höhenlage der Erdgeschossebenen (OK. Fußboden) wird in Bezug für die Gehsteighinterkante nach oben wie folgt begrenzt:
 

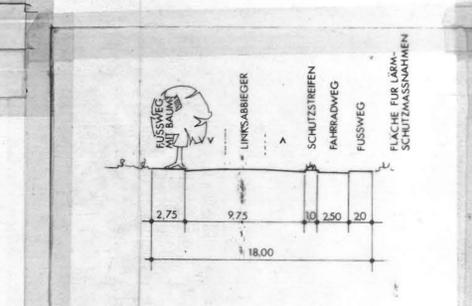
Mehrfamilienhäuser	1,20 m
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,80 m
Reihenhäuser	0,60 m
Läden	0,30 m
- DIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 4/BaumVVO §§ 12, 21 a)
  - Die Regelungen nach § 21 a Abs. 3 BauVVO können im Bereich WA<sup>2</sup> als Ausnahmen zugelassen werden.
  - Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für Stellplätze und Garagen sind für deren Errichtung verbindlich. Weiterer sich aus der Ortsansetzung ergebender Stellplatzbedarf ist möglichst im Anschluß an die ausgewiesenen Flächen anzuordnen. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 3 m von der Straßengrenze einzuhalten.

- FESTSETZUNGEN ÜBER DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVVO)
  - Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist je 150 qm ein hochstämm. Laubbaum zu pflanzen.
  - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nach Maßgabe der zeichnerischen Darstellung hochstämmige Bäume zu pflanzen.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
  - Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Langen vom 01.09.1981 sind durch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gültig.
  - Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Langen vom 01.05.1980 finden Anwendung. Insbesondere ist der Baumbestand gem. § 1 Abs. 2 der Baumschutzsatzung auf den nicht überbaubaren Flächen zu erhalten.
  - Das Planungsgebiet liegt in Zone III des Wasserschutzbereiches für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen GmbH.
  - Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 05.09.1986 sind Funde von Bodendenkmälern anzudeuten (Im Bereich des Flur 2 „Am der Straße“ sind bereits römische Funde bekannt geworden).
- FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT**
  - Die KÜSSERER GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (VO vom 20.01.77-GVBl I / S. 102; HBO § 67 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 6 Satz 3; HBO § 118 Abs. 1 und 2)
    - In den Wohngebieten mit maximal zweigeschossiger offener Bauweise sind auch Dächer als Giebelhöhen mit einer Neigung von 25° bis 40° (alter Teilung) auszubilden, wenn zweigeschossig gebaut wird. Bei Höhenstaffelung sind auch Putz- und Flachdächer zulässig. Die Dachform und Dachneigung in der jeweiligen Reihenhausgruppe sind einheitlich zu gestalten. Maßgebend für die Firstrichtung ist die Kennzeichnung im Plan.

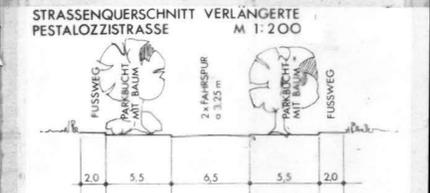
9.3 Die Anwendung von Kniststöcken mit einer Höhe über 50 cm (Drempel) ist nicht zugelassen. Kniststock (Drempel) ist die Fortführung der traufseitigen Außenwand eines Gebäudes über die Oberkante der letzten Vollgeschosdecke.

9.4 In gesamten Planungsgebiet sind, mit Ausnahme des Bereichs WA<sup>1</sup>, nur offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An Straßeneckungen und Einmündungen sind Sichtbehinderungen zu vermeiden.

BBauG - Bundesbaugesetz vom 18.08.76 i. d. F. vom 01.08.79  
BaumVVO - Baumutzungsverordnung i. d. F. vom 15.09.1977  
HBO - Hessische Bauordnung vom 16.12.1979  
VO - Verordnung  
BaUGB - Baugesetzbuch vom 8.12.1986



STRASSENQUERSCHNITT RINGSTRASSE M 1:200



STRASSENQUERSCHNITT VERLÄNGERTE PESTALOZZISTRASSE M 1:200