

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA - Gebiet (§ 4 Abs. 3 BauNVO)**
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
sind ausgeschlossen.
 - WR - Gebiet (§ 3 Abs. 3 BauNVO)**
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche Zwecke
sind ausgeschlossen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Geschoßflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**
Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6, § 19 Abs. 4 BauNVO)**
Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Bereich A - E: Ausgenommen von dieser Regel sind maximal 3 offene, nicht überdachte Stellplätze im nicht überbaubaren Vorgartenbereich.
Bereich F, F₁: Ausgenommen von dieser Regel ist maximal 1 offener, nicht überdachter Stellplatz im nicht überbaubaren Vorgartenbereich.

Ansonsten gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung.
- ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Bereich A - E:** Es sind maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
Bereich F, F₁: Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Die Firsthöhe der Gebäude darf 11 m, gemessen über Oberkante Erdgeschoßfußboden, nicht überschreiten.
- MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - Bereich A:** Die Größe der Grundstücke muß mind. 600 qm betragen.
Bereich F, F₁: Die Größe der Grundstücke muß mind. 400 qm betragen.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 2 Nr. 3 HBO)**
 - Niederschlagswasser der Dachflächen**
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln, deren Überlauf in eine geeignete Versickerungsanlage im hinteren Gartenbereich geführt werden muß. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens muß vom Grundstückseigentümer durch eine hydrogeologische Untersuchung im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden. Sofern der Boden sich gemäß Gutachten nicht zur Versickerung eignet, ist der Überlauf der Zisterne an den Kanal anzuschließen.
 - Vorhandene Bäume**
Die vorhandenen Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
 - Unbedingt erhaltungswerte Laubbäume**
Im Bereich der Kronentraufe der mit Erhaltungsgelb gemäß Legende belegten Bäume sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Dieses Verbot schließt auch die Neuversiegelung von Flächen innerhalb der Kronentraufe ein.
 - Abgängige Bäume**
Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Pflanzungen zu ersetzen.
 - FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
 - Grundstückfläche**
Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur bis zu maximal 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche versiegelt werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Ausnahme der Erschließungsflächen mit einheimischen Gehölzen und Stauden gärtnerisch anzulegen. Bei der Bepflanzung sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste zu verwenden.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Bestand wird angerechnet.
 - Ausgleich für Stellplätze**
Für jeden Stellplatz in der nicht überbaubaren Vorgartenzone ist zusätzlich ein Obstbaum-Hochstamm oder ein einheimischer Kleinblättriger Laubbaum gemäß Pflanzenliste an geeigneter Stelle im Vorgartenbereich zu pflanzen.
 - Vorgartenfläche**
Mindestens 40% der Vorgartenfläche muß begrünt werden.

- Fassadenbegrünung**
Pro 3 qm fensterloser Fassadenfläche ist eine Schling- und Kletterpflanze gemäß Pflanzenliste zur dauerhaften Fassadenbegrünung anzupflanzen.
Garagen und überdachte Stellplätze sind mit kletternden Arten gemäß Pflanzenliste zu begrünen.
 - Straßenbäume**
Als Straßenbäume in der Straße „Im Birkenwäldchen“ sind Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu verwenden.
Im Bereich der Baumstandorte ist eine Pflanzbeet von 12 qm mit robusten und pflegeleichten Bodendeckern und einzelnen Stauden zu bepflanzen.
 - FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO)**
 - Kniestock (Drempel)**
 - Im Bereich der traufständigen Bebauung in der Straße „Im Birkenwäldchen“ (F) ist ein Kniestock nicht zulässig.
 - Die Ausbildung von Kniestöcken in den übrigen Bereichen ist nur bis zu 50 cm über Oberkante Decke Dachgeschoß zulässig.
 - Dachgauben**
 - Dachgauben sind zulässig, dürfen jedoch nicht länger als 4,00 m sein.
 - Die Summe der Länge mehrerer Einzelgauben darf 1/5 der zugehörigen Traufhöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.
 - Die Vorderkanten der Gauben müssen mind. 30 cm hinter der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückliegen.
 - Die Verschneidung des Gaubendaches muß innerhalb der unteren 2/3 des Hauptdaches erfolgen.
 - Gauben müssen vom Ortsgang des Giebelns mindestens 2,25 m entfernt sein.
 - Garagen**
Garagen sind mit Pull- oder Satteldächern zu errichten.
 - Feuerlöschanlagen**
Straßenseitige Feuerlöschanlagen sind in ihrer horizontalen Länge auf 1,50 m begrenzt.
 - Fassadengestaltung**
Faserzement-, Kunststoff- und Keramikplatten als großflächige Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.
 - Einfriedigungen**
Es sind nur offene Einfriedigungen oder Hecken in Verbindung mit einem Maschendraht oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zum Durchschluß für Kleintiere muß unten ein Streifen von 10 cm Höhe freibleiben.
 - Dachbegrünung**
Flachdächer im Bereich D sind extensiv zu begrünen.
 - PLANZENLISTE**
Die Arten der Pflanzenliste sind eine Auswahl standortgerechter Pflanzen, die bei der gärtnerischen Anlage von Flächen berücksichtigt werden müssen. Darüber hinaus sind andere heimische Arten zulässig.

Einzelbäume:
Einzelbäume sind mindestens in folgender Größe zu pflanzen:
Hochstamm: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

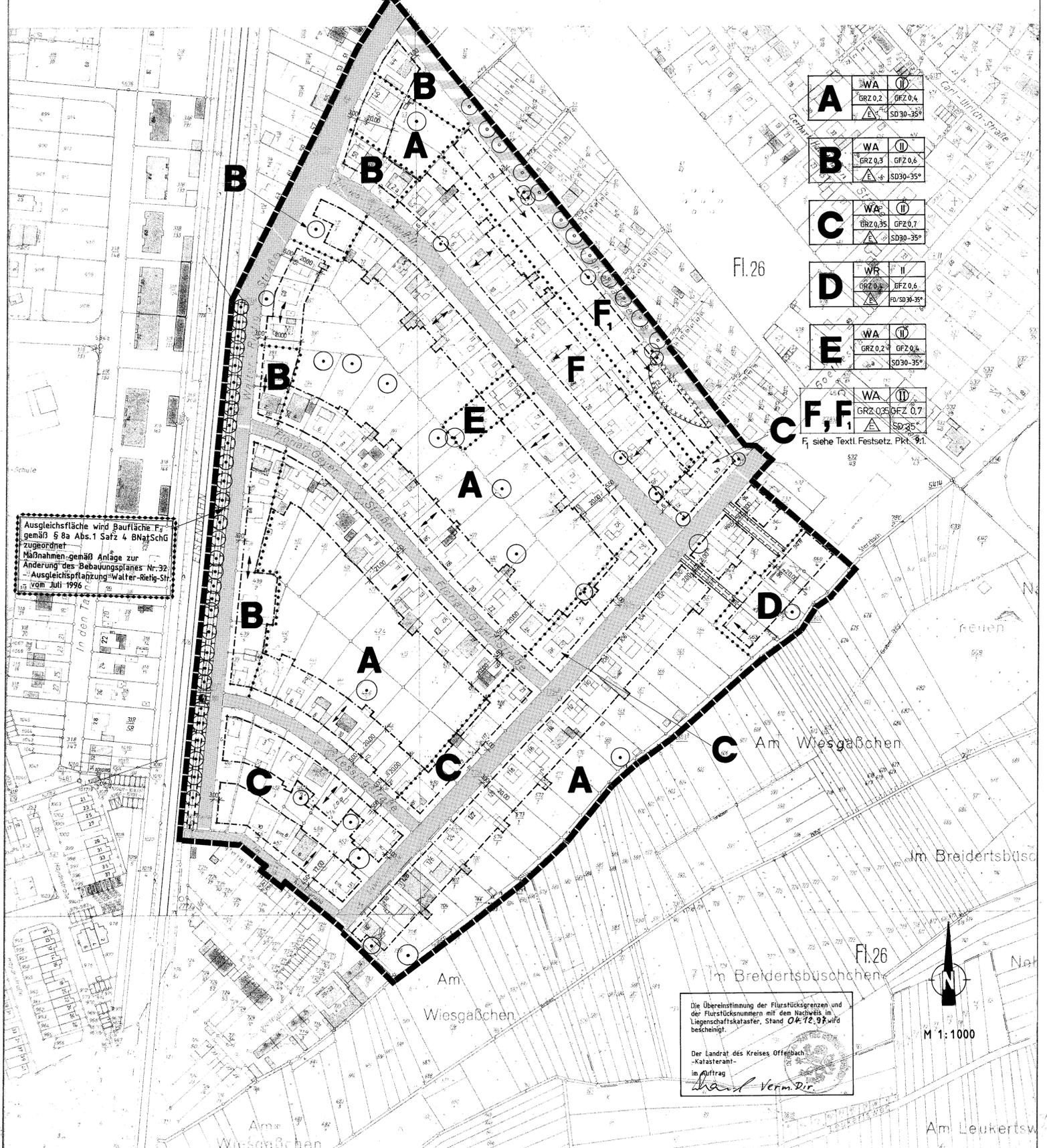
Kleinblättrige Einzelbäume:
Acer campestre
Cornus alba
Sorbus aucuparia
Carpinus betulus
Sorbus aria
Feldahorn
Birnbaum
Eberesche
Hainbuche
Mehlbäuer

Großblättrige Einzelbäume:
Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Ligustrum sycium
Quercus robur
Tilia cordata
Spitzahorn
Kornelkirsche (großer Platzanspruch)
Birke
Walnuß
Eiche (großer Platzanspruch)
Wilderlinde (großer Platzanspruch)

Obstbaum-Hochstämme:
Obstbaum-Hochstämme sind in verschiedenen Sorten zu pflanzen:
Cydonia oblonga
Malus domestica
Prunus avium / cerasus
Prunus domestica
Prunus persica
Pyrus communis
Sorbus domestica
Quitten
Äpfel
Kirsche
Pflaume, Mirabelle, Reneklode
Pfirsich
Nektarine
Speierling
Die Pflanzung einheimischer, für den Kreis Offenburg standorttypischer Obstsorten gemäß Broschüre des Kreises Offenburg wird empfohlen.

Sträucher:
Pflanzgröße: 2 - 3 x verpflanzt, 80 - 100 cm
Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus - Arten
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Taxus baccata
Viburnum - Arten
Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Hortensie
Haseel
Rohr- und Weidenröschen
Schlehre
Höhlerle
Eibe
Schneeball

Clematis
Efeu
Geißblatt
Wilder Wein
Kletterrosen
Kletterhortensie
Kletterkirsche
Blauergänze
 - HINWEISE:**
 - Die mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden und sonstige Auffüllungen im gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich müssen vollständig ausgekoffert und einer eingeschränkten Verwertung oder der Entsorgung zugeführt werden. Hierfür ist ein Konzept zu erstellen und vorab fachtechnisch mit dem Wasserwirtschaftsamt Hanau abzustimmen. Bei der ordnungsgemäßen Verwertung und/oder Entsorgung des anfallenden Aushubs sind die Bestimmungen der 1. Hess. Verwaltungsvorschrift für die Entsorgung von unbelastetem Erdaushub und unbelastetem Bauschutt des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom 11.10.1990 und des Erlasses Entsorgung von belasteten Böden vom 21.12.1992 des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten zu beachten.
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz). Außerdem ist die Untere Denkmalschutzbehörde bei Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) frühzeitig (3 Wochen) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Aus dem Umfeld des Bebauungsgebietes sind Archäologische Fundstellen bekannt.
 - Bäume sind in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom zu pflanzen (DIN 18920).
 - Etwa 800 m südlich der Bebauungsgrenzlinie verläuft die nördliche Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Eglesbach. Mit Fluglärm ist daher zu rechnen.
- GENEHMIGUNG VON GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN (§ 19 Abs. 1 BauGB)**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Langen.



- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9 Abs. 4 BauNVO)**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)**
 - WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)**
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**
 - GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)**
 - GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)**
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 3 BauNVO):**
 - II als Höchstmaß**
 - II zwingend**
 - BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO):**
 - E nur Einzelhäuser zulässig**
 - a abweichende Bauweise: Doppelhaus zulässig**
 - BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
Hauptfrischrichtung
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
Träfstation
 - FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Maßnahmen gemäß Anlage zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Ausgleichsflächenplanung Walter-Rieg-Str. vom Juli 1996
 - UNBEDINGT ERHALTENSWERTE LAUBBÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
siehe Landschaftsplan / Bestand
 - PFLANZGEBOT BAUM (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche**
 - Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)**
 - Fußgängerweg**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Eigentümer der hinteren Bebauung
 - FLÄCHE DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET IST (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
 - FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO)**
 - 35°** zulässige Dachneigung
 - SD** Satteldach
 - FD** Flachdach
 - SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:**
 - Grundstücksgrenze
 - vorhandene Bebauung
 - VEREINFACHTE ÄNDERUNG gemäß § 13 Baugesetzbuch**
Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 08.10.1998
Öffentliche Bekanntmachung am 06.11.1998
Langen, den 09.11.1998 DER MAGISTRAT

Stadt Langen

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Siedlung“ mit integriertem Landschaftsplan

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.10.1993 und am 05.12.1996 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Beschluß wurde am 09.09.1997 in der Langener Zeitung bekanntgemacht.

Langen, den 26.02.1998
Der Magistrat

BETEILIGUNG
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27.11.1995. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 04.06.1996, 03.02.1997 und 10.09.1997 beteiligt worden.

Langen, den 26.02.1998
Der Magistrat

OFFENLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17. Juli 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung in der Langener Zeitung am 15.09.1997 fand die Offenlegung in der Zeit vom 17. September bis einschließlich 17. Oktober 1997 statt.

Langen, den 26.02.1998
Der Magistrat

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12. Februar 1998 nach Behandlung der Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Langen, den 26.02.1998
Der Magistrat

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluß ist am 27.02.1998 gemäß § 10 BauGB in der Langener Zeitung öffentlich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist somit am 28.02.1998 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung zur Einsicht im Stadtbauamt bereit.

Langen, den 28.02.1998
Der Magistrat

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000
LANGEN

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 „Siedlung“ mit integriertem Landschaftsplan

STADTPLANUNGSAMT
Langen, den 02.01.1998

Gezeichnet: Datum: 08.12.1997
Bearbeitet: Datum: 08.12.1997
Geprüft: Datum: 08.12.1997

MASSTAB = 1 : 1000 BLATTGRÖSSE: 70 x 133 Stand: 03/98