

STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 34/A

FÜR DEN BEREICH "RHEINSTRASSE/AUGUST-BEBELSTRASSE"

M 1:500

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

OFFENBACH, DEN 14. FEB. 1985
 KATASTERAMT OFFENBACH
 KESB OFFENBACH
 DER LÄNDLICHEN
 KATASTERAMT
 i.d. H. 102

AUFGESTELLT
 GEM. § 2 ABS. 1 BBAUG DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-
 VERSAMMLUNG VOM 27. 8. 1981
 ODER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE
 IN DER LANGENSER ZEITUNG AM 18.9.1981 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT.
 LANGEN, DEN 14. FEB. 1985
 DER MAGISTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG
 DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 2a BBAUG ERFOLGTE
 AM 19.4.1983 DURCH ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG.
 LANGEN, DEN 14. FEB. 1985
 DER MAGISTRAT

OFFENGELEGT
 GEM. § 2 ABS. 6 BBAUG IN DER ZEIT VOM 12.3.1984 BIS 24.4.1984
 NACH VORANGEGANGENER ÖFFENTLICHER BEKANNTMACHUNG
 AM 2.3.1984
 LANGEN, DEN 14. FEB. 1985
 DER MAGISTRAT

BESCHLOSSEN
 ALS SATZUNG GEM. § 10 BBAUG VON DER STADTVERORDNETENVER-
 SAMMLUNG AM 7.2.1985 NACH ANHÖRUNG DER NACHBARGEMEIN-
 DEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.
 LANGEN, DEN 14. FEB. 1985
 DER MAGISTRAT

GENEHMIGT
 GEM. § 11 BBAUG MIT VERFÜGUNG VOM 12.3.1985 V/334-616/04/01
 MIT AUSNAHME SACHL. TEILE UND AUFLAGEN
 DARMSTADT, DEN 17.5.1985
 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
 I.A. ROHRMANN

Von der Genehmigung ausgenommene Festsetzungen
 Beschlossen durch Stv.-Beschluss vom 4.7.1985

DI E GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄSS § 12 BBAUG
 AM 9.8.1985 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT.
 DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 10.8.1985 RECHTSVERBINDLICH
 GEWORDEN UND LIEGT MIT BEGRÜNDUNG ZU JEDERMANN EINSICHT
 WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN IM STADTBAUAMT BEREIT.
 LANGEN, DEN 9.8.1985
 DER MAGISTRAT



DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN
 "FÜR DEN BEREICH RHEINSTR.
 AUGUST-BEBEL-STRASSE"
 STADTBAUAMT STADTPLANUNGSABTEILUNG
 LANGEN, DEN 5.1.1984 geändert 12.7.1984
B-PL. 34/A

-ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN-

- Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenzen überbaubare Grundstücksfläche Baulinien
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- katasteramtliche Grundstücksgrenzen
- vorhandene Bebauung
- MI** Mischgebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- WB** Besonderes Wohngebiet
- 0,6-0,4 z.B.** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 1,1 z.B.** Geschossflächenzahl (GFZ)
- I-IV z.B.** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze
- IV z.B.** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II z.B.** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- g-** Geschlossene Bauweise

- Besondere Bauweise (sachliche Festsetzung) nur Hausgruppen zulässig
- Stellung der Gebäude mit Hauptfirstrichtung Nebenfirstrichtung (Zweischiebeld)
- Festsetzung der Traufhöhe
- Trafostation
- Straßenverkehrsflächen mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Öffentliche Verkehrsfläche als Rad- und Fußweg mit Begleitgrün bzw. Kinderspielplatz
- Erhaltenswerte Bäume
- Anpflanzung von Bäumen
- Grenze des Bebauungsplan Nr. 27/1

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BBAUG

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBAUG)**
 - 1.1 **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**
 MI - zulässig sind die unter § 6 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen, Ausnahmen gem. Abs. 2 werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.2 **Besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO**
 WB - zulässig sind die unter § 4 a Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO genannten Nutzungen, Ausnahmen gem. Abs. 3 werden nicht zugelassen.
 - 1.3 **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**
 WA - zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Nutzungen, Ausnahmen gem. Abs. 3 werden nicht zugelassen.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBAUG)**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 19 BauNVO) die Grund- und Geschossflächenzahlen (§§ 19 und 20 BauNVO) sowie durch Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) bestimmt. Bei der Grund- und Geschossflächenzahl handelt es sich um Höchstwerte (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Die tatsächliche Ausnutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse begrenzt.
3. **Die Grund- und Geschossflächenzahl**
 Im MI-Gebiet sind die GRZ mit maximal 0,5, die GFZ mit 1,3 festgesetzt. Die Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO erfolgt in Anlehnung an § 17 Abs. 9 BauNVO.
 Für unterirdische Stellplätze und Garagen ist § 21 a BauNVO anwendbar, jedoch nur mit der Maßgabe, daß die tatsächliche Geschossfläche das 1,5-fache der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

4. **Zahl der Vollgeschosse**
 Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem städtebaulichen Erfordernis zwingend, als Höchstgrenze oder als Mindest- und Höchstgrenze, festgelegt.
5. **Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO) begrenzt. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind von Bebauung freizuhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und ihre Zufahrten im Bereich des Mischgebietes (MI) sowie für erforderliche Versorgungsleitungen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist.

6. **Die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG und § 22 BauNVO)**
 Der jeweiligen städtebaulichen Zielsetzung entsprechend ist offene, geschlossene oder auch geschlossene Bauweise festzusetzen. Die Bauweise ist im Plan zu kennzeichnen. Die Höhenlage der Erdgeschoßebene (OK, Fußboden) in Bezug auf die Geländehöhepunkte ist zu ermitteln. Die Höhenlage wird nach oben wie folgt begrenzt:
 Mehrfamilienhäuser 1,20 m
 Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser 0,80 m
 Läden 0,15 m

7. **Höhenlage und Traufhöhen von Gebäuden (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**
 Für die WB-Gebiete werden folgende Traufhöhen als Höchstgrenze festgesetzt:
 1. bei eingeschossiger Bauweise = 4,50 m
 2. bei zweigeschossiger Bauweise = 6,50 m
 3. bei dreigeschossiger Bauweise = 9,25 m
 Die Höhenlage der Erdgeschoßebene (OK, Fußboden) in Bezug auf die Geländehöhepunkte ist zu ermitteln. Die Höhenlage wird nach oben wie folgt begrenzt:
 Mehrfamilienhäuser 1,20 m
 Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser 0,80 m
 Läden 0,15 m

8. **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAUG und § 17 BauNVO)**
 Der erforderliche Bedarf an Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Langen. Die Unterbringung ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. In den Mischgebieten ist die Unterbringung in Tiefgaragen anzustreben.
9. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAUG)**
 Südlich der August-Bebel-Strasse ist eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Das Recht ist eingeschränkt auf den Kreis von Berechtigten und dient der Erschließung der rückwärtigen Bebauung.

Energieträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBAUG)
 Im gesamten Planungsbereich ist bei Neubaumaßnahmen Gas als Energieträger zu verwenden. Kohle und andere feste Brennstoffe sind nicht zugelassen, nur in begründeten Ausnahmefällen.
 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Erdwärme sind allgemein zulässig, sofern sie nicht verunstaltet oder störend wirken.

11. **Grünpfänger (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BBAUG)**
 Die unbestifteten Flächen entlang des Rad- und Fußweges im Verlauf des Sterzbaches sind als Grünflächen anzulegen.
- 11.2 Für Bäume, die in der Zeichnung als erhaltenswert oder als Neupflanzung gekennzeichnet sind, gilt Erhaltungs- bzw. Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAUG.
- 11.3 Bei der Anlage von größeren oberirdischen Kfz-Stellplatzanlagen ist je 8 Plätze mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBAUG).

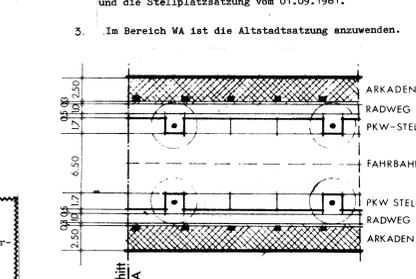
12. **Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)**
 Im Plan sind die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Im Bereich der Rheinstraße ist die beschriebene Aufgliederung der Verkehrsfläche nach Verbreiterung der Straße und dem Bau der Arkaden durch erläuternde Details, Nr. 4-1: 250 dargestellt.

B. FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT

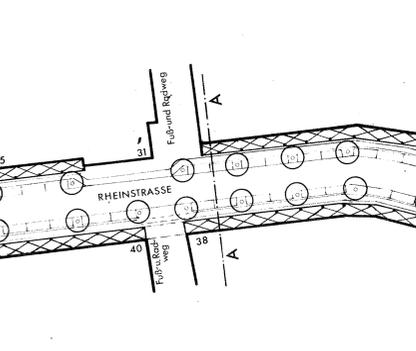
1. **Dachformen**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 30-45° (alter Teilung) zulässig. Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig. Bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können Ausnahmen zugelassen werden. Bei Hausgruppen und geschlossener Bebauung sind die Dachneigungen benachbarter Häuser aufeinander abzustimmen. Im Plan ist, soweit städtebaulich erforderlich, die Haupt- und Nebenfirstrichtung festzusetzen. Dachneigung und Dachneigungen dürfen ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten und müssen sich optisch dem Dach unterordnen.

2. **Außenanlagen**
 Als Einfriedigung sind entlang des Sterzbaches östlich der Rheinstraße nur Natursteinmauern oder Maschendrahtzäune in Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Maschendrahtzäune sind in eine Hecke zu integrieren. Die vorhandene Bruchsteinmauer entlang der Grundstücke Nr. 642, 639 und 638 ist zu erhalten. Im Vorgartenbereich sind keine Einfriedigungen zulässig. Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen gelten über die Festsetzungen unter Nr. 11.2 und 11.3 hinaus die Baumschutzsatzung der Stadt Langen vom 14.04.1980 und die Stellplatzsatzung vom 01.09.1981.

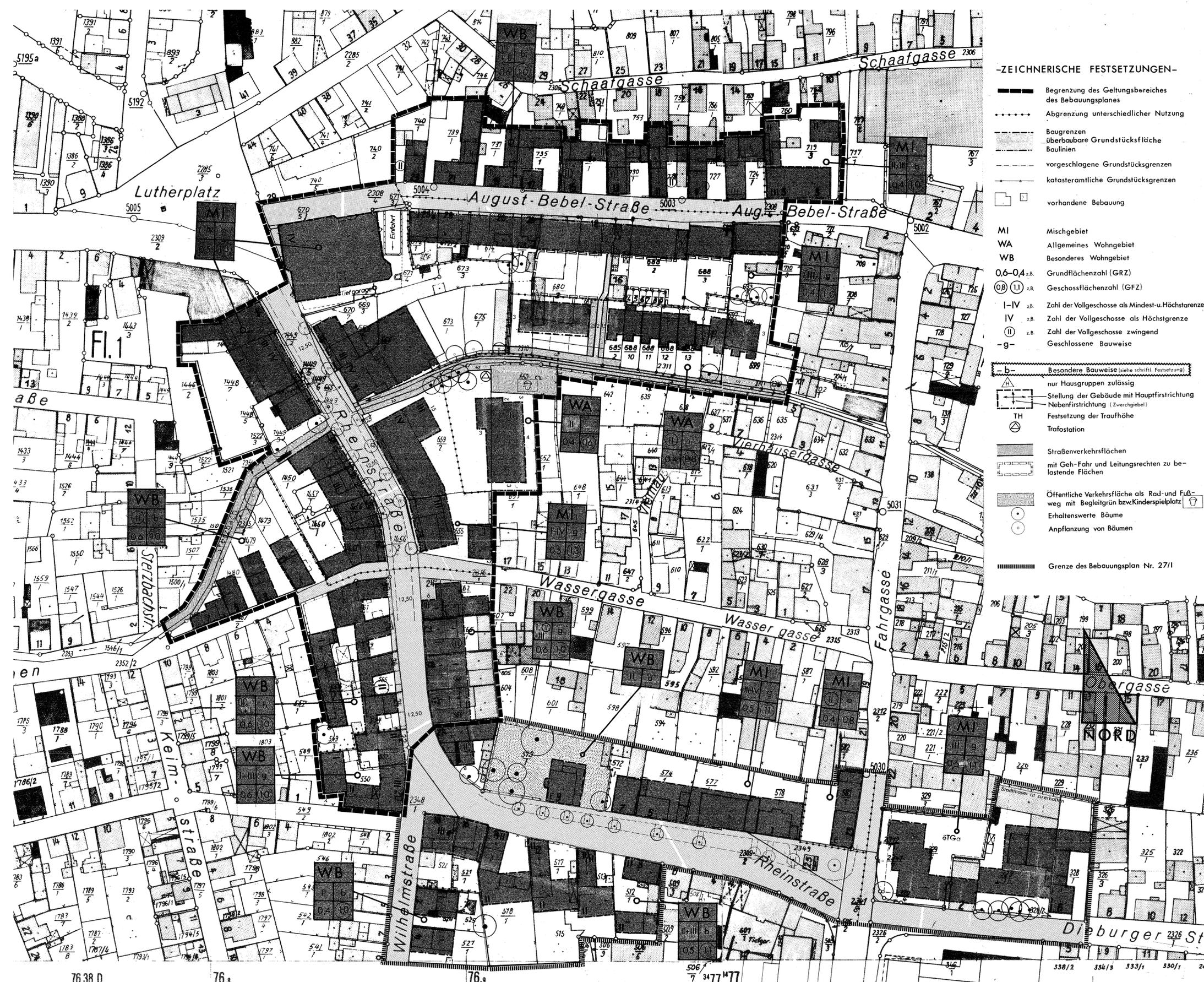
3. **Im Bereich WA ist die Altstadtsatzung anzuwenden.**



DETAIL M 1:250



GLIEDERUNG DER STRASSENFLÄCHE M 1:500



7638 D 76,9 76,9 3477/177 338/2 334/3 333/1 330/1 2005