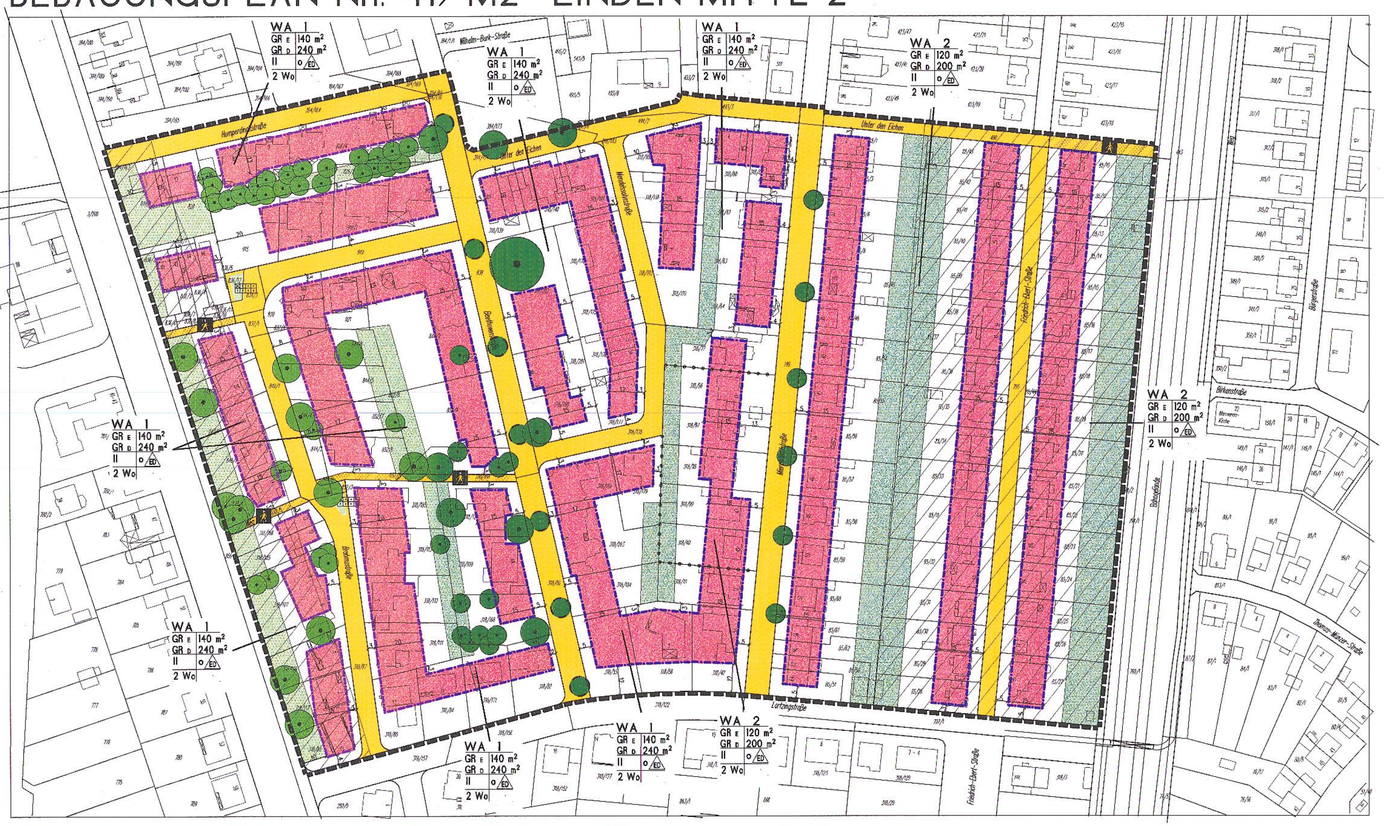
BEBAUUNGSPLAN NR. 41/M2 "LINDEN MITTE 2"



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Fläche für passive Schalschutzmaßnahmen, siehe Textfestsetzungen A 6.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 Bau NVO)

GR_E max. Gebäudegrundfläche für Einzelhäuser in qm (§ 19 BauNVO)

GR_D max. Gebäudegrundfläche für Doppelhäuser in qm (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG :

A Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

ZWECKBESTIMMUNG :

Straßenbegleitgrün

Private Grünfläche Gehölzgeprägter Hausgarten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Baum, zu erhalten
Dargestellt ist die Kronentraufe = Wurzelschutzbereich

bezüglich der Lage unverbindliche Darstellung der anzupflanzenden Straßenraumbegrünung

Erhalt der vorhandenen Straßenraumbegrünung (Beethovenstr.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gebäude, vorhanden

Grundstücksgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6
7	

1. Art der baulichen Nutzung
2. Nr. des Baugebiets
3. GRZ bzw. GR
4. GFZ bzw. GR
5. Zahl der Vollgeschosse
6. Bauweise + Hausform
7. Höchstzahl der Wohnungen

N

0 10 20 30 40 50 60

STADT PLANER
SSSS + MEBEL + FROMME + WEBNER
ARCHITEKTEN BDA + AIV
FRANKFURTER 19 63303 BAD NÜDDA/TH TEL. 06045/3008 FAX: 3704

BEARBEITUNG:	SCHLIER / UNVERZART	STAND:	21.10.2005
ZEICHEN-DATEI-DC6	652-E-M2	PEN DATEI: 652	

Textfestsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 und 4 BauNVO

Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt
Die gemäß § 4 Abs.3 Nr.2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 und 19-21a BauNVO

In den Baugebieten WA1 und WA2 ist jeweils der städtebauliche Dichtewert GR (Gebäudegrundfläche), bezogen auf die überbaubare Fläche, jeweils als Höchstmaß durch die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen sind hierbei nicht einbezogen.

Als Gebäudegrundfläche GR ist im Baugebiet WA1 zulässig:
bei Einzelhäusern GRE max. 140 qm,
bei Doppelhäusern GRD max. 240 qm.
In Ausnahmefällen können die festgesetzten GR-Werte um bis zu 10% überschritten werden.

Als Gebäudegrundfläche GR ist im Baugebiet WA2 zulässig:
bei Einzelhäusern GRE max. 120 qm,
bei Doppelhäusern GRD max. 200 qm.
Ausnahmen hiervon sind ausgeschlossen.

Im Baugebiet WA2 ist eine max. Gebäudetiefe von 15m zulässig (Gesamttiefe des Gebäudes, gemessen im Grundriss senkrecht zur Erschließungsstraße), Ausnahmen hiervon sind ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Ausnahmen hiervon sind ausgeschlossen.

Die Sockelhöhe H1 bei Gebäuden darf max. 0,50m betragen. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen dem mittleren Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen vorhandenen Geländes und der Oberkante des Eingeschoss-Rohfußbodens.
Die Kniestockhöhe H2 (Drempel) darf max. 0,90m betragen. Die Kniestockhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des Dachgeschoss-Rohfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenseite der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
Zu H1 und H2 siehe Systemskizze.

3. Bauweise §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Ausnahmen von der Festsetzung zur Bauweise sind ausgeschlossen.

4. Größe der Baugrundstücke §9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Im Baugebiet WA1 muss bei der Errichtung von Wohngebäuden die Größe der Baugrundstücke so bemessen sein, dass die Grundflächenzahl GRZ 0,25 nicht überschritten wird.
Im Baugebiet WA2 muss bei der Errichtung von Wohngebäuden die Größe der Baugrundstücke so bemessen sein, dass die Grundflächenzahl GRZ 0,20 nicht überschritten wird.
Ausnahmen von der Festsetzung zur Mindest-Grundstücksgröße sind ausgeschlossen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Im Geltungsbereich je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmen hiervon sind ausgeschlossen.

6. Schallschutz §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes im Rahmen der Objektplanung sind folgende Lärmpegelbereiche nach Tab.8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zugrunde zu legen:
Im Allgemeinen Wohngebiet Lärmpegelbereiche II - III
Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der schalltechnischen Untersuchung, Abb.3 "Lärmpegelbereiche als Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis gegen Außenlärm", im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Im durch Planeintrag bezeichneten Bereich sind zum Schutz vor Geräuscheinwirkung durch öffentliche Verkehrswege gemäß VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen", August 1987, in dort liegenden Wohnungen wenigstens in einem Schlafraum oder in einem zum Schlafen geeigneten Raum schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

7. Grünflächen §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Private Grünfläche Zweckbestimmung "Gehölzgeprägter Hausgarten"
Im Bereich der Grünfläche Zweckbestimmung "Gehölzgeprägter Hausgarten" sind Gartenflächen mit hohem Laubgehölzanteil herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen einschl. Zuwegungen sind auf insgesamt max. 10% der gehölzgeprägten Hausgartenflächen zulässig.

8. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

8.1. Begrünung der Grundstücke (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Als Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
- mindestens je 300m² 1 Laubbaum oder Obstbaum-Hoch- oder Halbstamm (Mindeststammumfang von 14-16cm, mindestens 3x verpflanzt),
- mindestens je 20m² 1 Strauch (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2x verpflanzt, Mindesthöhe 80cm).

Es sind zu min. 50% einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Ziffer A der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden. Der Nadelholzanteil darf 30% der Gehölze nicht überschreiten. Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

8.2. Begrünung der Vorgärten (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Erschließungsfläche ist ein Stellplatz zulässig, ausnahmsweise sind bis zu 2 Stellplätze zulässig. Die Entwässerung der vorgelegten Flächen muss seitlich in die Vegetationsflächen erfolgen.

8.3 Begrünung von Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von min. 50cm zu überdecken und zu begrünen.

8.4 Straßenraumbegrünung (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Im Straßenraum der Mainkonzertstraße sind einreihig im Abstand von ca. 25-30m Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind für die Überwachung von Verkehrssicherung geeignete Bäume entsprechend Ziffer B der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Vorhandene Straßenraumbegrünungen werden angerechnet.

Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 8m² unversiegelt zu halten. Der Baum und die Baumscheibe sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Holzpfähle, Metallbügel, Betonpoller u.ä.) gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit festzulegen. Insbesondere sind die erforderlichen Sichtfelder an Kreuzungen und Straßeneinmündungen freizuhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von min. 18-18cm aufweisen. Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb zu verwenden. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

8.5. Erhalt von Einzelbäumen (§9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung artgleicher oder einheimischer Laubbäume oder Obstbaum-Hoch- oder Halbstamme entsprechend Ziffer C der Vorschlagliste Pflanzen zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20-25cm).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gemäß §81 Abs.4 HBO in Verbindung mit §9 Abs.4 BauGB

1. Dachgestaltung
Bei Einzelhäusern sind Dachform und -neigung freigestellt, die Hauptdachflächen müssen jeweils dieselbe Neigung aufweisen.
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind ausschließlich Satteldächer mit 38° Neigung zulässig. Abweichungen hiervon sind nur gemeinsam bei beschränkt angrenzenden Einheiten möglich.
Die Firstlinie muss mittig über der Gebäudegrundfläche liegen, parallel zu den Außenwänden.

Dachaufbauten sind nur als Giebel- oder Schleppgauben innerhalb der Dachfläche zulässig. Jeder Dachaufbau darf in seiner Frontbreite das Außenmaß von 2,50m nicht überschreiten. Die Summe der Dachaufbau-Frontbreiten darf je Dachseite max. 40% der Traufwandlänge betragen. Die Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von min. 1,00m einhalten, vom Ortgang ist ein Abstand von min. 1,50m einzuhalten. Der senkrechte Abstand H3 zwischen dem First des Hauptdachs und dem First der Dachaufbauten muss min. 0,50m betragen. Zu H3 siehe Systemsskizze.
Dachaufbauten im Spitzbodenbereich sind nicht zulässig.
Dachaufschnitte sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen
Im Bereich der straßenabgewandten Hausgärten sind nur offene Einfriedungen als z.B. Maschendrahtzaun, mit Punktfundamenten und 10 m hohem Durchschlupf für Kleintiere, oder geschnittene Hecken zulässig.
Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt 1,50m.
Im Bereich der Vorgärten sind geschlossene Einfriedungen wie z.B. Mauern nicht zulässig. Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt 1,50m.
Im Bereich der Bahnlinie sind Einfriedungen als z.B. Maschendrahtzaun, Holzzaun oder geschnittene Hecke bis zu einer max. Höhe von 1,80m zulässig.

3. Abschirmung der Müllabfallbehälter
Standorte für Müllabfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind durch Strauchpflanzungen oder berankte Pergolen optisch abzuschirmen.

C Hinweise und weitergehende Empfehlungen

1. Bodenschutz
Der im Geltungsbereich befindliche Oberboden ist bei Baustäigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit stetem Entreich sind untersagt. Abgetrebener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2m Höhe und 4m Breite aufzuseizen.
Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharäkter darf nicht verändert werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

2. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodenverkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Offenbach am Main unverzüglich anzuzeigen (§20 HDSchG).

3. Nutzungen auf an die Bahntrasse angrenzenden Flächen
Die Hinweise der DB AG zur Nutzung der unmittelbar an die Bahntrasse angrenzenden Flächen in der Begründung zum Bebauungsplan, Pkt. 7., sind zu beachten.

VORSCHLAGLISTE A - Einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Schlehe	- Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	- Rosa canina
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Salt-Weide	- Salix caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Trauben-Holunder	- Sambucus racemosa
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia
Gewöhnl. Schneeball	- Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

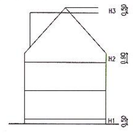
VORSCHLAGLISTE B - Arten für die Anpflanzung im Straßenraum

Feld-Ahorn	- Acer campestre (I.S.)
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides (I.S.)
Hainbuche	- Carpinus betulus (I.S.)
Esche	- Fraxinus excelsior (I.S.)
Birnbaum	- Pyrus calleryana (I.S)
Stiel-Eiche	- Quercus robur (I.S.)
Winter-Linde	- Tilia cordata (I.S.)
Mehlbeere	- Sorbus aria (I.S.)
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia (I.S.)
Robinie	- Robinia pseudoacacia (I.S.)

VORSCHLAGLISTE C - Einheimische und standortgerechte Bäume

Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Hänge-Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rot-Buche	- Fagus silvatica
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Walnuss	- Juglans regia
Birnbaum	- Pyrus communis
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos

Systemskizze zu den Höhen-Festsetzungen, siehe A2 und B1



STADT LANGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art.1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 04.04.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004. Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 18.06.2002.
Hessische Bauordnung vom 18.06.2002.

Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

2.11.05
Amt für Bodenmanagement

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 02.12.2004 beschlossen.

2. Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3, Abs. 1 BauGB fand als Informationsveranstaltung am 09.09.2004 statt.

3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss vom 12.05.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.05.2005 fand die Offenlegung in der Zeit vom 20.05.2005 bis 21.06.2005 statt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Verbände nach § 29 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 13.05.2005 zur Stellungnahme aufgefordert.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 41 M2 "Linden Mitte 2" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2005 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Magistrat
Stadt Langen (Hessen)
Bürgermeister
D. Pitthan

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 41 M2 "Linden Mitte 2" wurde am 09.11.2005 ortsüblich bekanntgegeben und ist damit am 09.11.2005 rechtswirksam geworden.

Der Magistrat
Stadt Langen (Hessen)
Bürgermeister
D. Pitthan

Aufstellung:
Änderung .....

M. 1: 1000

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 41/M2 "Linden Mitte 2"
mit integriertem Landschaftsplan

PLANSTAND: SATZUNG 21.10.2005

FACHDIENST 13
Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung

Gezeichnet:	Wytrach	Datum:	13.10.05
Geprüft/Freigabe:		Datum:	
Bearbeitet:		Datum:	
Blattgröße:		Maßstab:	