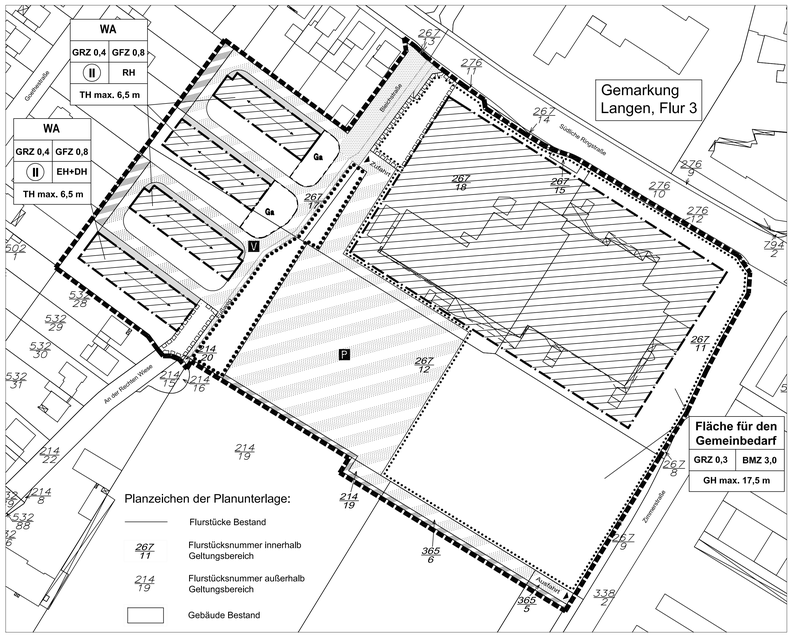
Stadt Langen: Bebauungsplan Nr. 43 "An der Rechten Wiese" - Änderung



N

M. 1:1000

0 10 20 50 m

Planunterlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Stand: 01.01.2006

Kennzeichnung als Fläche mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gem. § 9 (5) 1 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen hohe Grundwasserstände erforderlich sind. Es muss mit einem Grundwasserflurabstand von weniger als 2 m gerechnet werden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 1 BauNVO
- GRZ 0,4 — Zulässige Grundflächenzahl: höchstens 0,4 gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- GFZ 0,8 — Zulässige Geschossflächenzahl: höchstens 0,8 gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- II — Es sind zwei Vollgeschosse zwingend zu errichten gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 20 BauNVO
- RH / EH + DH — Zulässig sind nur Reihenhäuser / nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO
- TH max. 6,5 m — Zulässige Traufhöhe: höchstens 6,5 m gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf: Stadthalle, Bibliothek, Hallenbad gemäß § 9 (1) 5 BauGB
- GRZ 0,4 — Zulässige Grundflächenzahl: höchstens 0,4 gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- BMZ 4,0 — Zulässige Baumassenzahl: höchstens 4,0 gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17 und 21 BauNVO
- GH max. 17,5 m — Zulässige Gebäudehöhe: höchstens 17,5 m gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) 2 BauGB
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (ohne Signatur) gemäß § 9 (1) 2 BauGB
- nicht überbaubare Grundstücksfläche: Vorgarten gemäß § 9 (1) 2 BauGB
- Baugrenze gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO
- Hauptfirstrichtung gemäß § 9 (1) 2 BauGB
- Öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) 11 BauGB
- P — Öffentliche Verkehrsfläche - Parkfläche gemäß § 9 (1) 11 BauGB
- V — Öffentliche Verkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 9 (1) 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsfläche - Straßenbegleitgrün gemäß § 9 (1) 11 BauGB
- Ga — Fläche für Garagen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 (1) 21 BauGB
- Öffentliche Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4, § 1 Abs. 5 und 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet:
Die folgenden, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Fläche für den Gemeinbedarf:
Die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf ist Stadthalle, Bibliothek und Hallenbad. Zulässig sind nur die entsprechenden Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, sowie diese Nutzungen ergänzende Einrichtungen.

2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet:
Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenachse der Erschließungsstraße mittig vor dem Baugrundstück bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut.

Fläche für den Gemeinbedarf:
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante des Gehwegs der Südlichen Ringstraße mittig vor dem Baugrundstück bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut.

3 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet:
Offene Bauweise

Gebäude sind gemäß Festsetzung im Planbild nur als Einzel- und Doppelhäuser oder nur als Hausgruppen zulässig. Bei Hausgruppen kann die Gebäudelänge bis zu 60 m betragen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Standorte für Abfallbehälter sind nur in den Vorgartenbereichen zulässig.

Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, wenn sie nicht unterkellert sind.

4 Mindestbreiten der Baugrundstücke
gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Allgemeines Wohngebiet:
Die Mindestbreite für ein Reihenhaus-Grundstück beträgt 6,00 m.
Die Mindestbreite für ein Einzelhaus-Grundstück beträgt 12,00 m.
Die Mindestbreite für ein Doppelhaus-Grundstück beträgt 9,00 m je Doppelhaushälfte.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Allgemeines Wohngebiet:
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - Vorgarten zulässig. Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - Vorgarten dürfen nicht mehr als 50% für Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf den hierfür festgesetzten Flächen und bei Einzel- und Doppelhausbebauung im seitlichen Grenzabstand (Bauwich) zulässig.

6 Zulässige Zahl der Wohnungen
gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Allgemeines Wohngebiet:
Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
Je Reihenhaus ist nur eine Wohnung zulässig.

7 Führung von Versorgungsleitungen
gemäß § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen auf nicht bebauten Flächen (z.B. Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.

8 Öffentliche Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs.5 Nr.25 BauGB

Vorhandene Bäume und Sträucher sind im Bestand zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Pflanzen aus der Pflanzliste zu ersetzen. Bei Ergänzungen sind Pflanzen entsprechend der Pflanzliste auszuwählen.

9 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sowie Begrünung von baulichen Anlagen
gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Allgemeines Wohngebiet:
Anzupflanzende Einzelbäume: Auf jedem bebaubaren Grundstück ist pro angefangene 180 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm oder großkroniger Laubbaum z.B. gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Baumstandorte ist eine unverdichtete Pflanzfläche von mindestens 12 qm mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen. Bäume sind bei Ausfall oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bepflanzungen: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten und Obstsorten gärtnerisch anzulegen. Bei der Bepflanzung sind Bäume und Sträucher z.B. gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Fassadenbegrünung: Garagen, überdachte Stellplätze und alle anderen Nebenanlagen sind mit kletternden Arten gemäß Pflanzliste zu begrünen. Pro 3 lfd.m Fassade ist eine Schling- und Kletterpflanze gemäß Pflanzliste zur dauerhaften Fassadenbegrünung anzupflanzen. Es ist ein Pflanzraum von mindestens 0,25 qm Fläche und 0,5 m unverdichtete, durchwurzelbare Substrattiefe einzuhalten.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

10 Versickerung und Nutzung von Niederschlagswasser
gemäß § 42 (3) HWG

Allgemeines Wohngebiet:
Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu nutzen (z.B. Gartenbewässerung). Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 20 Liter pro qm entwässerter Fläche betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an das Kanalnetz anzuschließen. Die Regelungen im Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind einzuhalten.

11 Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 81 HBO

Allgemeines Wohngebiet:
Dachform und Dachneigung: Es sind nur giebelsymmetrische Sattel- und Walmdächer zulässig.
Die Dachneigung muss bei Einzelhäusern 30-40° betragen.
Bei Doppel- und Reihenhäusern muss die Neigung zwingend 35° betragen. Von diesem Wert sind ausnahmsweise Abweichungen zwischen 30° und 40° zulässig, wenn durch gemeinsame Baulast eine einheitliche Dachform und -neigung gesichert ist.

Dachgauben: Die Summe der Länge mehrerer Einzelgauben darf 1/2 der zugehörigen Traufläge des Hauptdaches nicht überschreiten.
Die Verschneidung des Gaubendaches muss innerhalb der unteren 2/3 des Hauptdaches erfolgen.

12 Einfriedungen und Sichtschutzwände
gemäß § 81 HBO

Allgemeines Wohngebiet:
Bei den Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 10 cm einzuhalten, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.
Sichtschutzwände sind bei Reihenhäusern nur im Bereich der Terrassen bis max. 2 m Höhe und 3 m Länge ab Hauswand zulässig.

C HINWEISE

Pflanzliste: Vorschläge zu einheimischen und standortgerechten Pflanzen

1. Straßenbäume

Fraxinus excelsior	Esche
Platanus hybrida	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa/T.t.i.S.	Silberlinde, S.i.S.

2. Hochstämme und Stammbüsche (Stammumfang 20-25 cm) wie:

a) Großkronige Arten (einzeln u. kleine Gruppen)	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Castanea sativa	Marone
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
b) Mittelgroßkronige Arten (vorw. kleine Gruppen)	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche/Weißbuche
Malus domestica i.S.	Apfelbaum
Prunus avium/i.S.	Vogelkirsche/Süßkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Oxalbeere
Ulmus spec. i.S.	Resista-Ulme
- und andere heimische Obstbäume	

3. Kleinkronige Laubbäume (Stammumfang 18 - 20 cm) wie:

a) Kleinkronige Arten (kleine u. größere Gruppen)	
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus i. heim. A.	Eingriffl. u. Zweigriffl, Weißdorn
Cydonia oblonga i.S.	Quitte
Malus i.A.u.S.	Holzapfel, Zierapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria i.S.	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere/Eberesche

4. Sträucher und freiwachsende Hecken (2 x verpflanzt, Höhe mindestens 80 - 100 cm) wie:

Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lingustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix-Arten	Weide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum-Arten	Schneeball

5. Kletterpflanzen

a) Gerüstkletterpflanzen u.ä.	
Actinidia i.A.u.S.	Strahlengriffel, Kiwi
Akebia quinata	Klettergurke
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis i.A.u.S.	Clematis/Waldrebe
Lonicera i. klett. A.u.S.	Geißblatt/Heckenkirsche
Polygonum aubertii	Klettermaxe
Rosa i. klett. A.u.S.	Kletterrose
Vitis i.A.u.S.	Kulturwein/Wilder Wein
Wistaria i.A.u.S.	Glyzinie
b) Selbstklimmer	
Hedera helix	Efeu
Hedera hibernica	Irischer Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus qu."Engelmanii"	Wilder Wein
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein

Stellplätze: Die Stellplatzsatzung der Stadt Langen in Ihrer jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen bei abweichender Regelung vor.

Bodendenkmäler:
1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDschG erforderlich werden.
2. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Wasserschutzgebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone **III B** des Wasserschutzgebietes Mörfelden-Walldorf (Verordnung vom 03.08.1983, StAnz. 36/83 S. 1784, Änderungsverordnung vom 18.10.1983, StAnz. 45/83 S. 2156). Die in der Rechtsverordnung genannten Ver- und Gebote sind zu einzuhalten.

Niederschlagswasser: Das Versickern von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Die Antragsunterlagen sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zuzuschicken.

Anpflanzungen Im Bereich von Fernmeldeanlagen: Bäume sind in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom zu pflanzen (DIN 18 920).

Flughafen Frankfurt: Vorsorglich wird daraufhin gewiesen, dass es im Zuge des beabsichtigten Flughafenausbaus zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Flughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen kann, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen können.

Flugplatz Egelsbach: Das beplante Gelände tangiert unmittelbar die Nordplatzrunde des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach, in welcher die Luftfahrzeuge, bedingt durch die darüber liegenden Luftraumsektoren des Flughafens Frankfurt/Main, in einer Höhe von ca. 300 m über Grund fliegen. Es ist daher in einzelnen Fällen mit möglicher Beeinträchtigung durch Luftfahrzeuge zu rechnen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. September 2007 (GVBl. S. 548).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Anpassung des HWG an bundesrechtl. Vorgaben zum Hochwasserschutz u. zur Änd. and. Rechtsvorschr. vom 19.11.2007 (GVBl. S. 792).

VERFAHRENSVERMERKE

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB am 06.03.2008

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 14.03.2008 bis 15.04.2008

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vom 1.10.2008 bis 31.10.2008, veröffentlicht in der Langener Zeitung am 23.09.2008

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 05.03.2009

1. Ausfertigung — Der Magistrat

Langen, den 12.03.2009 — gez. Schneider, 1. Stadtrat

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

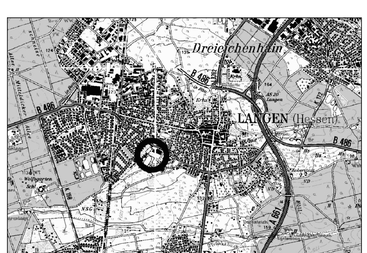
am 20.03.2009

gez. F. Gebhardt, Bürgermeister

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

Amt für Bodenmanagement, 10.03.2009

gez. Spatz



STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 43
"An der Rechten Wiese" - Änderung

Magistrat der Stadt Langen
FACHDIENST 13
BAUWESEN-, STADT- UND UMWELTPLANUNG

Geprüft:	Bearbeitet:
gez. Wystrach	RIESINGERLEIN STADTPLANUNG S.R.L.
Maßstab: 1:1000	Datum: 08.01.2009