



ZEICHENERKLÄRUNG:

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - BAUGRENZEN
 - VERKEHRSFLÄCHEN
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
 - KINDERSPIELPLATZ
 - KINDERGARTEN
 - VORHANDENE PARZELLIERUNG
 - VORHANDENE BEBAUUNG
 - MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- MK** KERNGEBIET
 - g** GESCHLOSSENE BAUWEISE
 - 0,6** GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ
 - 60** GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ
 - XVIII XXXV** Z.B. GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
 - BBauG** BUNDESBAUGESETZ VOM 23. 6. 1960
 - BauNVO** BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 26. 11. 1968

- SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**
- GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 5 BBauG)**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Zeichnung hervor.
- DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG (BBauG § 9 Abs. 1 Pkt. 1 a, BauNVO § 1 Abs. 2)**
- 1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als **MK - Kerngebiet** (BauNVO § 7 mit integrierten Kindergärten und entsprechenden Kinderspielflächen) ausgewiesen.
- 2.1 Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen oberhalb des zweiten Obergeschosses allgemein zulässig.
- 2.2 Für Wohnungen, die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig sind, findet § 1 Abs. 5 Anwendung. Danach werden diese Wohnungen teilweise allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.
- 2.3 Gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO sind entlang der Liebigstraße und der Westendstraße an begehrten Verkehrsflächen (Fußgänger-ebenen) nur die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig.
3. **DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (BBauG § 9 Abs. 1 Pkt. 1 a, BauNVO § 17)**
- 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen festgesetzt (BauNVO § 17 Abs. 8 und 9).
- 3.2 Der in der BauNVO § 17 Abs. 1 für Kerngebiete vorgeschriebene Höchstwert für die Geschossflächenzahl ist überschritten worden, da
1. besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (Gestaltung des Bahnhofvorplatzes),
 2. die Überschreitungen durch Umstände wie z.B. lärmfreie Höhenlagen und Unterbringung der Baugruben im unterirdischen Bereich ausgeglichen sind, dadurch sind allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt (BauNVO § 17 Abs. 9)
 3. öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.3 Die in den überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen Geschosszahlen sind als Höchstgrenze vorgeschrieben.
4. **DIE BAUWEISE (BBauG § 9 Abs. 11 Pkt. 1 b, BauNVO § 22)**
- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die geschlossene Bauweise vorgesehen.
- 4.2 Die Bebauung ist unter besonderer Berücksichtigung der Lichtverhältnisse vorzunehmen. An der Liebigstraße und Westendstraße ist straßenseitig eine maximal zweigeschossige Bebauung vorzulagern.
- 4.3 Ausnahmen von 4.2 dieser Satzung sind für Gebäude geringen Umfanges zulässig.
- 4.4 Die Geschosszahl einer an die straßenseitige zweigeschossige Bebauung an der Westendstraße anschließenden Hochhausbebauung wird bis zu einer Tiefe von 20,0 m auf 15 Geschosse beschränkt. Der Abstand dieser Bebauung von der Baugrenze muß mindestens 8,0 m betragen.
5. **DIE OBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (BBauG § 9 Abs. 1 Pkt. 1 b, BauNVO § 23)**
- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Grundflächenzahlen bestimmt.
- 5.2 Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen ist selbst in geringfügigem Maße nicht zulässig.
- 5.3 Ausgenommen von Nr. 5.2 dieser Satzung sind Balkone, offene Schutzdächer über Hauseingänge, soweit sie 2,00 m nicht überschreiten und den öffentlichen Verkehr nicht behindern sowie arkadenförmige Überbauung der zweigeschossigen Randbebauung an der Liebigstraße bis zu einer Tiefe von 3,00 m.
- 5.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Der Grünflächenanteil muß einschließlich der Kinderspielflächen mindestens 3,0 qm je Einwohner betragen. Dem Grünflächenanteil können begrünte Dachterrassen zugeordnet werden.
- 5.5 Zum Schutze von Fluglärm und gesundheitsschädlichen Immissionen sind in den Gebäuden ausreichende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
6. **STELLPLÄTZE UND GARAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE (BauNVO § 12 und § 21 a)**
- 6.1 Stellplätze und Garagen sind nur in Garagengeschossen zulässig.
- 6.2 Ausnahmen von 6.1 dieser Satzung sind für eine angemessene Anzahl von Stellplätzen für Lieferfahrzeuge und Besucher zulässig.
- 6.3 Die Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse und auf die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen (BauNVO § 21 a). Oberirdisch angelegte Garagengeschosse sind auf die Geschosszahl, jedoch nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.
- 6.4 Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen (BauNVO § 21 a Abs. 3 Ziff. 1).
- 6.5 Zur Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist für die Wohnbebauung ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Für anderweitig genutzte Bauflächen ist die Ortsatzung der Stadt Langen zugrunde zu legen.
7. **DIE VERKEHRSFLÄCHEN (BBauG § 9 Abs. 1 Pkt. 3)**
- 7.1 Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.
8. **DIE AUSGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 1 der 2. DVO zu BBauG vom 18. 3. 1965).**
- 8.1 Sämtliche Hausdächer sind zur Verzögerung der Regenabflussspende als Mannendächer mit Kiesschüttung auszubilden.
- 8.2 An Vordergebäuden, deren Seitenwände einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandt sind, ist der obere Abschluss des Daches horizontal so auszubilden, daß die Traufe unsichtbar bleibt.

STADT LANGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
BAHNHOFBEREICH ZWISCHEN LIEBIGSTR.
- ECKE WESTENDSTRASSE "

M 1:1000

WIRD BESCHENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER PARZELLEN MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

OFFENBACH, DEN 14. VI. 71
KATASTERAMT OFFENBACH
REG. VERMESSUNGSDIREKTOR

AUFGESTELLT GEM. § 11 BBauG DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 10. 7. 1970

LANGEN, DEN 15. 7. 1970
DER MAGISTRAT

OFFENGELEGT NACH ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 2 ABS. 6 BBauG. AM 10. 7. 1970

LANGEN, DEN 7. 6. 1971
DER MAGISTRAT

BESCHLOSSEN GEM. § 10 BBauG DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 14. 5. 1971

LANGEN, DEN 7. 6. 1971
DER STADTVERORDNETENVORSTEHER

GEM. § 11 BBauG MIT VERFÜGUNG VOM 2. NOV. 1971

ARMSTADT, DEN 2. 11. 1971
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT RUPPENTHAL

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 12 BBauG UND § 5 DVO VOM 18. 3. 1965 AM 10. 7. 1970

ÖFFENTLICH AUSGELEGT. GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER VERLEGENG WURDEN AM 30. 11. 71 AMTLICH BEKANNTGEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 4. 1. 1972 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEN, DEN 4. 1. 1972
DER MAGISTRAT

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN
BAHNHOFBEREICH ZWISCHEN LIEBIGSTRASSE
ECKE WESTENDSTRASSE

B PL NR 1	BAUAMT	BAULEITPLANUNG
	OBERBAURAT	BAU-ING.
	LANGEN, DEN 7. 12. 1970	GEF. Huf