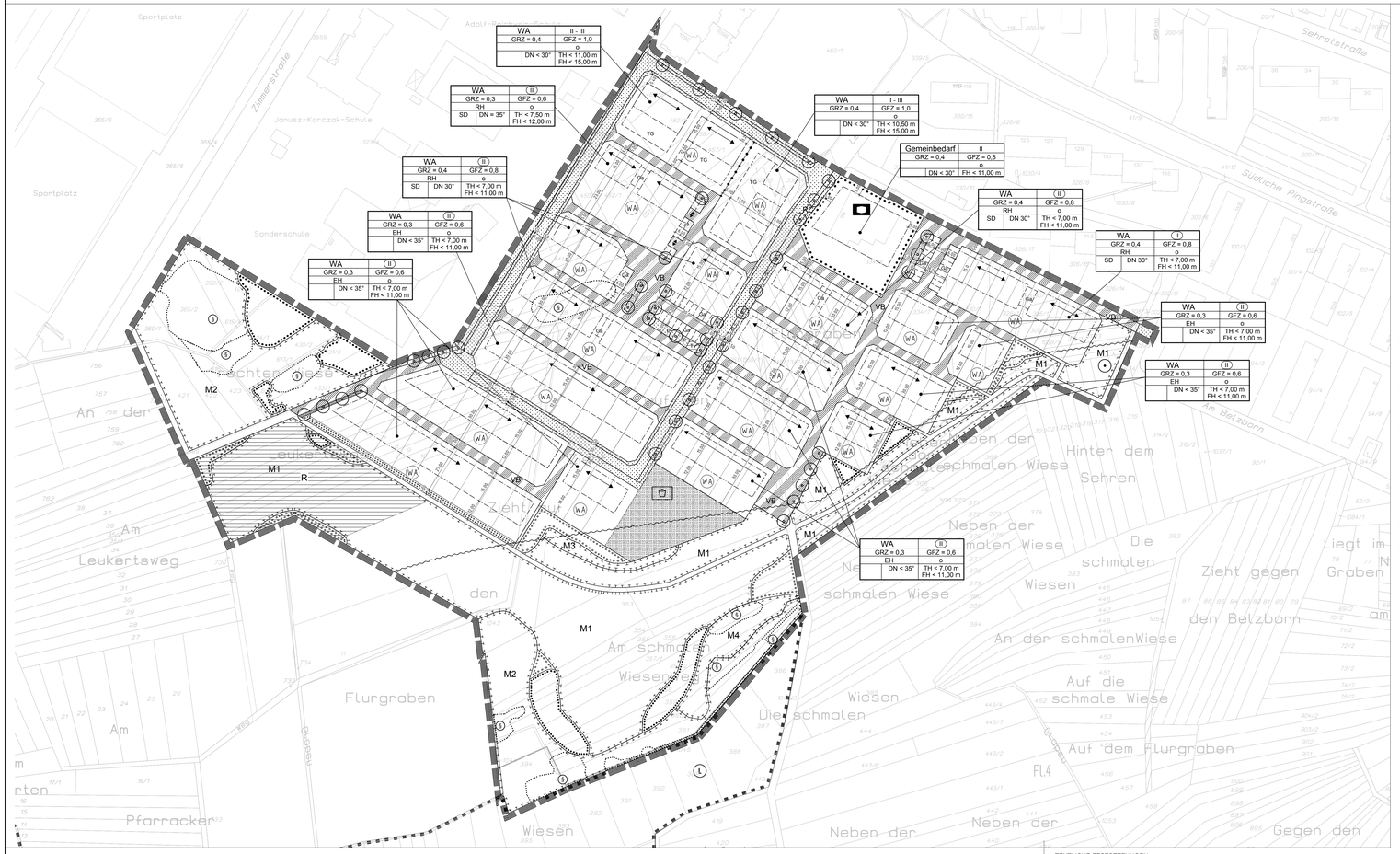
Bebauungsplan - Nr. 13 "Leukertsweg Süd"

Stadt Langen



Zeichnerische Festsetzungen

gemäß der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GFZ Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- II als Höchstmaß
- II-III als Mindest- und Höchstmaß
- (II) zwingend

Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- TH Traufhöhe = Attikahöhe
- FH Firsthöhe
  TH bzw. FH als Höchstgrenze gemessen über Geländehöhe Gehweg - Hinterkante in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- EH nur Einzelhäuser zulässig
- RH nur Reihenhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlage

Nutzungsschablone (zum Beispiel)

WA	①
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
RH	o
SD	DN 30°	TH < 7,00 m FH < 11,00 m

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- P Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VB Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Zweckbestimmung "Wirtschaftswege bzw. Fuß- und Radweg"

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

- R Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- T Versorgungsanlage "Trafo-Station"
- RC Wertstoffsammelstelle

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
- öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung Spielplatz

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 - M4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- anzupflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

9. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Tg Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 81 HBO)

- DN zulässige maximale Dachneigung
- SD Satteldach

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene/geplante Gräben
- Grenze der möglichen Bebauung gemäß hydrologischer Erkundung im Oktober 2005

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- ① Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 31 HENatG/ § 30 BNatSchG
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB): Landschaftsschutzgebiet "Landkreis Offenbach (LSG-Verordnung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 (4) Nr. 3 BauNVO)
Terrassen sind bis zu 3 m im Anschluss an die überbaubare Fläche zulässig, ohne dass sie in die GRZ mit eingerechnet werden müssen.
Tiefgaragenflächen müssen nicht in der GRZ - Berechnung berücksichtigt werden.
Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Trauf- bzw. Attikahöhe und Firsthöhe wird über Geländehöhe Gehweg – Hinterkante in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes gemessen.

3. MINDESTBREITEN DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite für Reihenhaus-Grundstücke beträgt 6,00 m.
Die Mindestbreite für Einzelhaus-Grundstücke beträgt 12,00 m.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Grenzabstand (Bauwich) und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Die Einfahrten der Garagen müssen von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 3 m zurückbleiben.
Stellplätze
Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich zulässig, allerdings dürfen nicht mehr als 50% der Vorgartenfläche hierfür in Anspruch genommen werden.
Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und im Vorgartenbereich zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

5. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Je Reihenhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

6. VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen (z.B. Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser
Maximal 10 % der nicht über- und unterbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Terrassenflächen, Stellplatz- und Garagenzufahrten dürfen wasserundurchlässig befestigt werden.
Das anfallende 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. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen werden kann, dass die gesamte anfallende Niederschlagsmenge unter Einhaltung der Vorschriften der Regelungen im „Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" auf dem Grundstück versickern kann, kann darauf verzichtet werden, den Überlauf an das Kanalnetz anzuschließen.

8. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 NR. 25a + b BauGB)

Private Grünflächen
Alle nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen, außer Terrassen, Stellplatzflächen und Zugänge sind vorzugsweise mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten und Obstsorten gärtnerisch anzulegen. Bei der Bepflanzung sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

Heckenpflanzung
Entlang der Grenze zum Außenbereich im südlichsten Wohngebiet WA ist im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzfläche eine zweireihige, geschlossene und freiwachsende Strauchpflanzung mit einheimischen Gehölzen mit integriertem Zaun anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird mindestens je 2 m2 1 Strauch festgesetzt. Es sind einheimische und standortgerechte Sträucher entsprechend Vorschlagsliste B zu verwenden.
Die Mindesthöhe für Sträucher beträgt 60 - 80 cm (mindestens 2xv-Qualität)

Einzelbäume
Auf jedem Grundstück auf dem ein Reihenhaus oder ein Einzelhaus errichtet wird, ist pro angefangene 180 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm oder Kleinbaum entsprechend Vorschlagsliste A zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Auf den Grundstücken mit einer Tiefgarage ist pro angefangene 400 m² Fläche mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm oder Kleinbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Bestand wird angerechnet.
Vor Planung oder Änderung der Grundstücksbebauung sind die Standorte der vorhandenen Bäume genau einzumessen und bei der vorgesehenen Nutzung zu berücksichtigen. Die Bäume sind bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern. Im Bereich der Kronentraufe ist auf Niveauänderungen und Ausgrabungen (Leitungen etc.) zu verzichten.
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.

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

Dachbegrünung der Tiefgaragen
Die Dachflächen der teilweise oder vollständig unter Gelände errichteten Tiefgaragen sind zu begrünen. Hierzu ist eine geeignete Vegetationsaufbaustruktur aufzubringen und mit mehrtriebigen Großsträuchern, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Je 30 qm ist mindestens ein Großstrauch zu pflanzen.
Hochstämmige, kompakte, bruchanfällige Arten, sowie Gehölze mit aggressiver Wurzelbruthildung (z.B. Sanddorn, Schlehe) sind nicht zugelassen. Die Arten sind gemäß der beigefügten Pflanzenliste zusammenzustellen.

Straßenbäume
Im Bereich der Baumstandorte ist eine unverdichtete Pflanzfläche von mindestens 12 qm mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen.
Es ist auf eine einheitliche Baumartenwahl innerhalb eines Straßenzuges zu achten.

Öffentlicher Spielplatz
Der öffentliche Spielplatz ist mit Bäumen locker zu überstellen und mit einer Gehölzpflanzung entlang der Ränder gärtnerisch anzulegen. Giftige und dornige Pflanzen sind nicht zulässig. Besonders sind folgende stark giftige und sehr stark giftige Arten auszuschließen bzw. zu entfernen:

Gehölze
Buxus i.A.u.S.
Daphne i.A.u.S.
Euonymus i.A.u.S.
Ilex aquifolium
Juniperus i. meiste Arten
Laburnum i.A.u.S.
Genista tinctoria
Robinia pseudacacia
Sophora japonica
Taxus i.A.u.S.
Thuja i.A.u.S.
Krautige Gewächse
Chelidonium majus
Colchicum autumnale
Convallaria majalis
Datura suaveolens
Digitalis i.A.u.S.
Euphorbia i.A.u.S.
Lupinus i.A.u.S.
Phaseolus (roh) i.A.u.S.
Ricinus communis
Solanum i. vielen A.
Buxbaum
Seidelbast
Pfaffenhütchen / Spindelstrauch
Stechpalme/Hülse
Wacholder
Goldregen
Färberginster
Falsche Akazie/Robinie
Schnurbaum
Eibe
Lebensbaum
Schöllkraut
Herbstzeitlose
Maiglöckchen
Engelstrompete
Fingerhut
Wolfsmilch
Lupine
Bohne
Wunderbaum
Nachtschatten

9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 NR. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche M1 - Entwicklung extensiver Wiesenflächen
Im Bereich der mit M1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind extensiv genutzte Wiesen einzusäen oder durch extensive Pflege zu entwickeln.
Pflegemaßnahmen:
Die dichten und großen Gehölzflächen sind bis auf landschaftsbildprägende Bäume und Einzelgehölze auszulichten und zu entbuschen.
- Extensive Wiesenflächen sind mit heimischem und gebietseigenem Saatgut herzustellen.
- Die Flächen sind mindestens einmal (Mitte Juni bis Mitte Juli) und maximal zweimal im Jahr (Mitte Juni bis Mitte Juli und ab Mitte September) zu mähen.
- Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen aufzunehmen und zu verwerten oder zu beseitigen.
- Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Maßnahmenfläche M2 - Entwicklung eines Feuchtbiotops
Im Bereich der mit M2 in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind die verbuschten, gehölzreichen Bestände auszulichten und standortfremder, nicht heimischer Gehölzaufwuchs bis auf wenige landschaftsprägende Einzelbäume und –gehölze zu beseitigen sowie die Entstehung und Erweiterung von feuchten und nassen Wiesen-, Röhricht-, Hochstauden- und Seggenflächen durch extensive Pflege und die nachfolgenden Maßnahmen zu fördern:
- Die partielle Vernässung der Flächen ist durch eine naturnahe Gestaltung und Aufweitung der vorhandenen Gräben zu ermöglichen.
- Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen mit heimischen und gebietseigenem Saatgut, Förderung der natürlichen Entwicklung von Röhricht-, Hochstauden und Seggenflächen.
- Entwässernde Maßnahmen sind nicht zulässig.
- Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig.
- In den Röhrichtflächen und Seggenflächen ist aufkommender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Maßnahmenfläche M3 - Steinschüttungen für Echsen
Im Bereich der mit M3 gekennzeichneten Flächen sind Artenschutzmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Eidechsenpopulation sowie zur Vernetzung der entsprechenden Lebensräume anzulegen.
Innerhalb der Fläche M 3 ist die vorhandene Vegetation zu entfernen. Es sind zwei ca. 0.5 bis 1.0 m tiefe, nach den Seiten flach auslaufende Mulden mit einem Durchmesser von jeweils ca. 5 m auszuheben und mit geeigneten Steinen (Könung ca. 150 – 400 mm, bspw. Wasserbau- oder Lesesteine) bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Bodenniveau zu befüllen und anschließend mit sandigem Material zu überschütten. Die verbleibende Restfläche ist als Rohbodenfläche mit kiesig-sandigen Bereichen (Flächenanteil davon ca. 40%, Sand-Kies-Schicht mind. 30 cm) anzulegen. Aufkommende Gehölze im Bereich der Maßnahmenfläche und insbesondere an den Südseiten von den Gehölzrändern sind zu entfernen.

Maßnahmenfläche M4 - Entwicklung von Großseggenbestände
Im Bereich der mit M4 gekennzeichneten Flächen (insgesamt 1180m²) sind die bestehenden Großseggenbestände (ca. 220 m²) dauerhaft zu sichern, durch Initialpflanzung auszudehnen(ca. 960 m²) und dauerhaft zu erhalten. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

Naturnahe Grabengestaltung
Die vorhandenen Gräben sind naturnah zu gestalten und im Bereich der Feucht- und Nasswiesen an geeigneten Stellen aufzuweiten.
Verrohrungen sind lediglich im Bereich von kreuzenden Wegen zulässig.
Pflegemaßnahmen sind in Abschnitten und zeitlich versetzt durchzuführen.

Wege
Die neuen Wege im Bereich der Ausgleichsfläche sind lediglich versickerungsfähig zu befestigen. Bei der Herstellung der Wege ist die Nutzung und Befahrbarkeit durch landwirtschaftlichen Verkehr zu berücksichtigen.
Außerhalb von Wiesenflächen sind beiseitig 50 cm breite Bankette herzustellen und als gehölzfreier Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

10. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 NR. 25a + b BauGB)

Bäume
Im Bereich der ausgleichsfläche ist die Erhaltung von einheimischen, standortgerechten und vitalen Einzelbäumen sowie Baumgruppen und die Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Bäume in lockerer Verteilung entlang der Wege und im Bereich der Maßnahmenflächen M1 vorgesehen. Neben den erhaltenswerten Bäumen (37 Stück) sind mindestens 36 weitere Bäume anzupflanzen.
Die Bäume müssen bei Pflanzungen einen Mindeststammumfang (StU) von 16 – 18 cm aufweisen. Es sind einheimische und standortgerechte Sträucher entsprechend Vorschlagliste A zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Feldgehölze, Gebüsch- und Gehölzbereiche
Im Bereich der Ausgleichfläche sind grundsätzlich dichte und große Gehölz- und Gebüschflächen auszulichten. Die Größe der baum- und gehölzreichen Flächen (einheimisch, standortgerecht) ist auf ein Maximum von 5.200 m2 zu beschränken. Bei der Auswahl und Anlage der „Gehölzinseln" sind einheimische, standortgerechte Gehölze und Bäume in gutem und vitalem Zustand zu erhalten und in ihrer ökologischen Wertigkeit zu entwickeln.
Bei einer Biotopneuanlage sind die Gehölzgruppen und Feldgehölze zu erhalten, dementsprechend durch Neupflanzungen zu ergänzen und im Folgenden sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Dichte der zu pflanzenden Gehölze wird mindestens festgesetzt:
- je 5 m² 1 einheimischer, standortgerechter Baum gemäß Vorschlagliste A (Forstware, Heister, 3-jährig, 150-180 cm),
- je 2 m² 1 Strauch gemäß Vorschlagsliste B (Forstware, Strauch ab 80 cm)
- und je m² 1 Strauch gemäß Vorschlagsliste B (Forstware, 50-80 cm).

Es sind Gehölze lokaler Herkunft bzw. entsprechender Herkunftsgebiete für den Standort Langen gemäß FoVHgV (Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebiets-verordnung) zu verwenden.
Vorhandene Gehölze sind in die Neuanpflanzung zu integrieren und können angerechnet werden. Angrenzend an die Gehölzflächen ist eine Krautschicht als Saumzone mit einer Breite vom 2 m bei südexponierter Lage und ansonsten mit einer Breite von mindestens 1 m zu entwickeln und zu erhalten.

11. KENNZEICHNUNG ALS FLÄCHE MIT SCHWANKENDEN BZW. HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

12. MASSNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ, FLÄCHENZUTEILUNG (§ 135 BauGB)

Die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sind den bebaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gemäß der „Satzung der Stadt Langen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB" vom 18. Mai 1998 zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO9)

Dachform und Dachneigung
Unter der Voraussetzung, dass die Dachform und Dachneigung für das gesamte „Baufenster" einheitlich gestaltet wird, sind für die Reihenhausbebauung Ausnahmen zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Dachform und –neigung gesichert ist.

Dachaufbauten
Die Summe der Länge mehrerer Dachaufbauten darf 1/2 der zugehörigen Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

Terrassentrennwand
Sichtschutzabtrennungen sind bei Reihenhäusern im Bereich der Terrassen bis max. 2 m Höhe und 4 m Tiefe ab Hauswand zulässig.

Einfriedungen
Zulässig sind nur offene Einfriedungen und geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Pflanzenlisten

Vorschlagliste A – Einheimische und standortgerechte Bäume

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides (i.S.)
Hainbuche	- Carpinus betulus (i.S.)
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior (i.S.)
Walnuss	- Juglans regia
Birnbaum	- Pyrus communis
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur (i.S.)
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia (i.S.)
Winter-Linde	- Tilia cordata (i.S.)
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos

Vorschlagliste B – Einheimische und standortgerechte Sträucher

Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus spec.
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	- Prunus padus
Schlehe	- Prunus spinosa
Lederblättrige Rose	- Rosa caesia
Hunds-Rose	- Rosa canina
Hecken-Rose	- Rosa corymbifera
Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Sal-Weide	- Salix caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Trauben-Holunder	- Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

HINWEISE

1. Stellplätze
Die Stellplatzsatzung der Stadt Langen in ihrer jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

2. Bodendenkmäler
Zur Sicherung von Bodendenkmälern weisen wir auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) hin:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (65203 Wiesbaden, Schloss Biebrich) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis Offenbach) unverzüglich anzuzeigen.

3. Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Mörfelden-Walldorf (Verordnung vom 03.08.1983, StAnz. 36/83 S. 1784, Änderungsverordnung vom 18.10.1983, StAnz. 45/83 S. 2156).
Die geltenden Verbote sind einzuhalten.

4. Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
Bei der Realisierung der angestrebten Nutzung sowie bei der anschließenden Nutzung selbst, ist darauf zu achten, dass eine Gefährdung für das Grundwasser ausgeschlossen bzw. soweit wie möglich minimiert wird.

5. Niederschlagswasser
Das Versickern von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Die Antragsunterlagen sind der Unteren Wasserbehörde (Kreis Offenbach) rechtzeitig vor Baubeginn zuzuschicken.
Betriebswasseranlagen (Zisternen) müssen von den künftigen Betreibern gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 formlos angezeigt werden.

6. Telekommunikationsanlagen
In allen Straße bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, sieher hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Bäume sind in mindestens 2.50 m Entfernung von den Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG zu pflanzen (DIN 18 920).

7. Stromversorgung Garagenhöfe
Die Versorgung der Garagen mit Strom kann am wirtschaftlichsten erfolgen, wenn die Garagenhöfe mit einer gemeinsam genutzten Hausanschluss- und Zählersäule ausgerüstet werden. Für jede Garage kann so eine separate Strommessung und Abrechnung ermöglicht werden.

8. 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.

9. Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach
Das geplante Gelände tangiert unmittelbar die Nordplatzrunde des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach, in welcher die Luftfahrtzeuge 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 einer möglichen Beeinträchtigung durch Luftfahrzeuge zu rechnen.

0 10 20 30 40

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO): i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.06.2010 (GVBl. I S. 233)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Bekanntmachung vom 06. August 2009 (BGBl. Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51), Inkrafttreten am 01. März 2010

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG): Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Nr. 24, Teil I - 28. Dezember 2010)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 584)

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

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

Amt für Bodenmanagment

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB am 22.06.2006

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 31.03.2008 bis einschließlich 11.04.2008, veröffentlicht in der Langener Zeitung am 18.03.2008

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Schreiben vom 05.03.2008

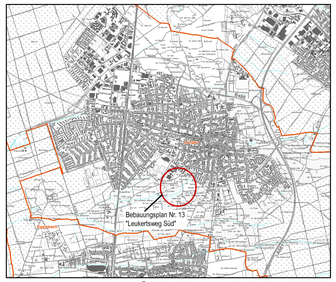
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.04.2011 bis einschließlich 27.05.2011, veröffentlicht in der Langener Zeitung am 15.04.2011
und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 20.04.2011

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am **01.09.2011**

Langen, den **07.10.2011**

Der Magistrat
Bürgermeister
Frieder Gebhardt

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **14.10.2011**
in **Langener Zeitung**



Übersichtskarte Langen (Quelle: BürgerGIS, 2008)

Langen o RheinMain

BEBAUUNGSPLAN NR. 13
"Leukertsweg Süd"

Maßstab 1 : 1.000 im Original

Magistrat der Stadt Langen
FACHDIENST 13
Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung

Gepruft:	Bearbeitet: Seeger
Maßstab 1:1.000	Stand: Juli 2011