

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA - Gebiet (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - sind ausgeschlossen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GFZ - Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzuzurechnen.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Die Traufhöhe (TH) als Höchstgrenze beträgt - gemessen über Gelände- oder Gehweg - Hinterkante in der Mitte der Straßentront des Grundstückes: max. TH = 6,30 m
Die Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze beträgt - gemessen über Gelände- oder Gehweg - Hinterkante in der Mitte der Straßentront des Grundstückes: max. FH = 11,0 m
- MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Grundstücke bei Einzel- und Doppelhausbebauung beträgt 300 qm.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6, § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung.
- 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 i.V.m. § 87 HBO)**
- Flächenversiegelung**

Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur bis zu max. 10% versiegelt werden.
- Private Grünflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Ausnahme der Erschließungsflächen mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten und Obstsorten gärtnerisch anzulegen. Bei der Bepflanzung sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm oder großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Bestand wird angerechnet.

Im Bereich der Baumstandorte ist eine unverdichtete Pflanzfläche von mindestens 12 qm mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen.

Vor der Bebauung der Grundstücke sind die Baumstandorte genau einzumessen und bei der vorgesehenen Nutzung zu berücksichtigen. Werden vorhandene Bäume erhalten, braucht keine Neupflanzung zu erfolgen. Die erhaltenen Bäume sind bei Ausfall oder Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die erhaltenen Bäume sind bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten zu sichern (DIN 18620). Im Bereich der Kronentraufe ist auf Niveauänderungen und Ausgrabungen (Leitungen etc.) zu verzichten.

- Pflanzenliste für Bäume auf den Grundstücken**
 Mindestpflanzqualität: Stammumfang 14 - 16 cm, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, spätere Lichtraumprofi mind. 3,50 m
- Betula pendula Birke
 - Fagus sylvatica Rotbuche
 - Quercus petraea Traubeneiche
 - Quercus robur Stiel-Eiche
- Außerdem **Obstbaum-Hochstämme**, verschiedener Sorten:
 Apfel, Birne, Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, Süß- und Sauerkirsche, Walnuß, Eickastanie, Elsbeere (Sorbus torminalis) und Spielring (Sorbus domestica).
- Als weitere **Sträucher** sollen in den Hausgärten verwandt werden:
 (Pflanzgröße: 2 - 3 x verpflanzt, 80 - 100 cm)
 Cornus sanguinea Roter Hainthorn
 Cytisus scoparius Besen-Ginster
 Salix caprea Salweide
 Sambucus nigra Holunder
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Schneeball
- Fläche mit Pflanzbindung landschaftsgerechte Gehölze**

Die geschlossene Hecke der Randeingrünung ist aus den folgenden Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Pflanzgröße: 2 - 3 x verpflanzt, Höhe: 80 - 100 cm)
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Corylus avellana Haselnuß
 Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
 Eucynimus europaea Pfaffenblütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Heckenrose

Die Heckengrünungen sind im Abstand von ca. 1 m in zwei versetzten Reihen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Koniferen, Ziersträucher und geschnittene Hecken sind hier nicht zulässig. Die vorhandene Buchenreihe ist in dieser Ausdehnung zu erhalten.
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Bestehende Gehölze müssen erhalten werden. Die Restfläche ist ggf. mit einer Rasensaat zu versehen und zweimal jährlich zu mähen. Folgende Nutzungen sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche ausgeschlossen:

 - Niveauänderungen
 - Bodenversiegelung
 - Nutzungen, die dem Naturschutzgedanken zuwiderlaufen, wie Parken, sonstige Stell- und Spielplatzflächen o.ä.

Das Anpflanzen und Nutzen von Obstgehölzen wird freigestellt.

- Straßenbegleitende Bäume**

Mindestpflanzqualität: Stammumfang 18 - 20 cm, 4 x verpflanzt, Höhe 300 - 350 cm, aus extra weitem Stand, spätere Lichtraumprofi mind. 3,50 m
 Im Pflanzraum der Bäume sind mindestens 12 qm unversiegelte Fläche als Baum-scheibe vorzusehen.
 Pflanzvorschlag: Quercus robur Stiel-Eiche
- Fassadenbegrenzung**

Pro 3 firm fensterloser Fassadenfläche ist eine Schling- und Kletterpflanze gemäß Pflanzenliste zur dauerhaften Fassadenbegrenzung anzupflanzen. Es ist ein Pflanzraum von mindestens 0,25 qm Fläche und 0,5 m unverdichtete, durchwurzelbare Substrattiefe einzuhalten. Garagen und überdachte Stellplätze sind mit kletternden Arten gemäß Pflanzenliste zu begrünen.

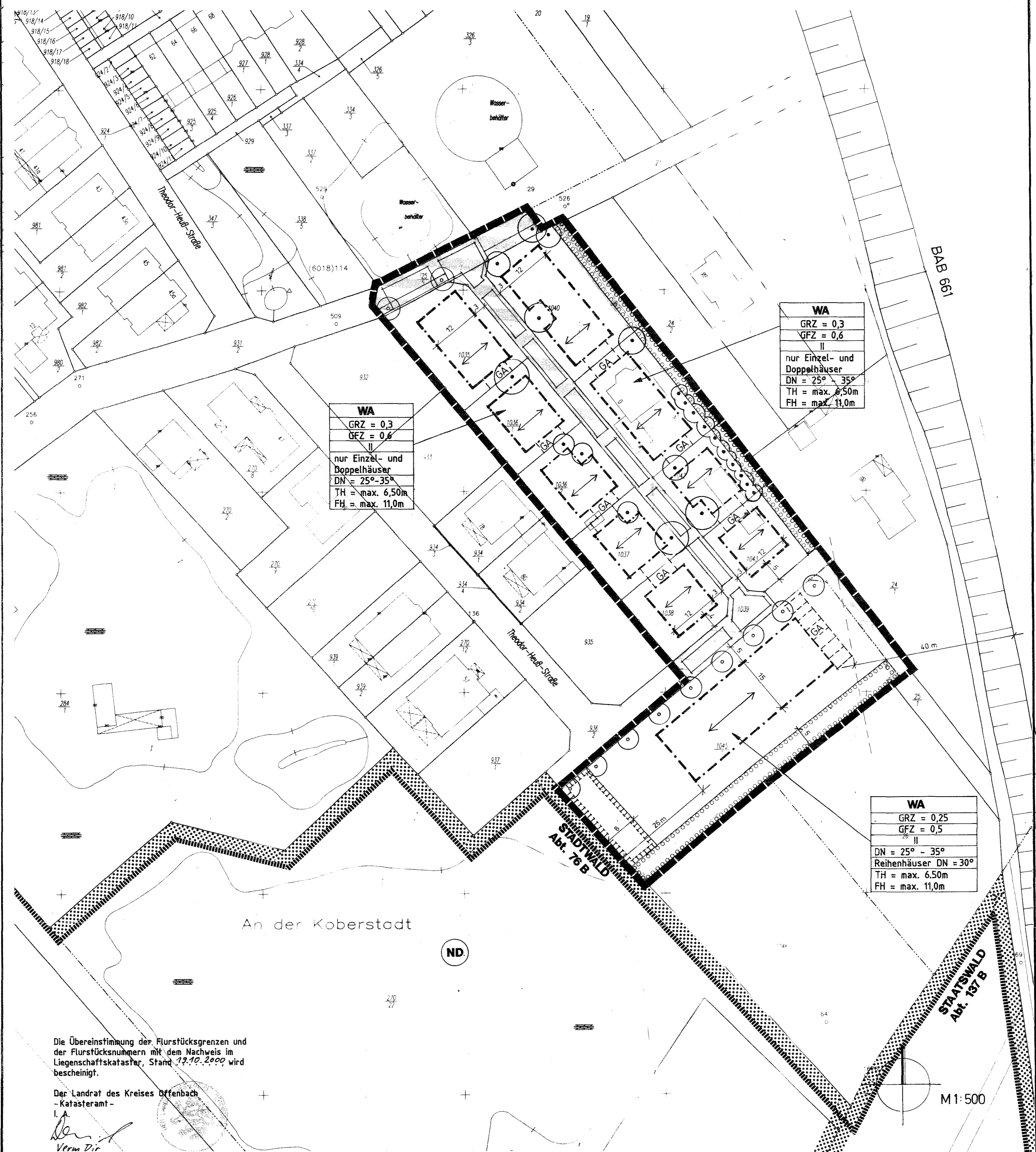
Pflanzenliste:
 Pflanzgröße: mit Topfballen, mindestens 2 - 4 Triebe
 Clematis vitiflora Waldrebe (auch als Bodendecker)
 Hedera helix Efeu
 Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
 Lonicera - Arten Gelblblatt
 Parthenocissus Arten Wilder Wein (Selbstklimmer)
 Vitis-Arten Weinrebe
- Niederschlagswasser der Dachflächen**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden. Der Überlauf muß in eine geeignete Versickerungsanlage im hinteren Gartenbereich geführt werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens muß vom Grundstückseigentümer durch eine hydrogeologische Untersuchung im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden. Sofern der Boden sich gemäß Gutachten nicht zur Versickerung eignet, ist der Überlauf der Zisterne an den Kanal anzuschließen.
- Fauna**

Zum Durchschluß für Kleintiere muß unten unter den Einfriedungen ein Streifen von 10 cm Höhe freibleiben.
- BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Satz 3 BauGB)**
 - Für die der BAB 661 zugewandten und den hierzu seitlichen Gebäudefassaden sind bei Neu- und Erweiterungsbauten baulich und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen: Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.
 - Schlafräume, die in Richtung BAB 661 bzw. seitlich dazu orientiert sind, sind mit schalldämmten Lüftungselementen auszustatten.
 - Die Grundrisse der Wohngebäude sind so zu gestalten, dass die Aufenthaltsräume nach Möglichkeit auf der der BAB 661 abgewandten Seite angeordnet werden oder durch verglaste Wintergärten einen Schallpuffer erhalten.
- TEILUNGSGENEHMIGUNG (§ 19 Abs. 1 BauGB)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 19 Abs. 1 BauGB festgelegt, dass die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO)**
 - Einfriedigungen**
 Es sind nur offene Einfriedungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

- HINWEISE:**
- Bodendenkmäler**
 Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauer, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste z.B. Scherben, Steinfragmente, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der entsprechenden Denkmalbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung (§ 20 Abs. 3 HDschG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Erdarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.
 - Lärmemissionen BAB A 661**
 Es wird darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbausträger der BAB A 661 keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG vor den von der A 661 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden können.
 - Lärmemissionen Flugplatz Egelshaus**
 Die der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ca. 500 m zur An- und Abflugstrecke des Pflichtmehldesportplatzes „Tan-ger“ des Flugplatzes Egelshaus entfernt liegt, wird darauf hingewiesen, dass mit Fluglärmbeeinträchtigungen zu rechnen ist.
 - Ferndienstanlagen**
 Bäume sind in mindestens 2,50 m Entfernung von den Ferndienstanlagen der Deutschen Bundespost Telekom zu pflanzen (DIN 18620). Im Planungsbereich befinden sich unterirdische Telekommunikationsanlagen, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen geschützt, verändert oder verlegt werden müssen. Es wird gebeten, dass sich die Straßenbaubehörde, die Erschließungsträger sowie die Bauherren und Bauherren sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, Technikdienstleistung BBN 1, Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt/M in Verbindung setzen. Außerdem wird gebeten, geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbindung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
 - Flächen für die Feuerwehr**
 Die erforderlichen Flächen für Feuerwehr und Rettungsdienst, auf den öffentlichen Straßen und Zuwegungen, sind in Anlehnung DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - auszuführen.
 - Sicherstellung des Rettungsweges**
 Bei der Sicherstellung des 2. Rettungsweges aus Dachschrägen oder Dachaufbauten ist § 37 Abs. 2 Hess. Bauordnung zu beachten (Unterkannte max. 1,0 m von der Traufkante und nicht höher als 1,20 m über Fußbodenoberkante). Sofern sich die Brüstung höherer Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche befindet und nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar ist, ist der 2. Rettungsweg, sofern nicht baulich gesichert (Nottrappe) über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sicherzustellen. Dies erfordert eine Feuerwehrzufahrt und -aufstellfläche nach DIN 14090.
 - Löschwasserversorgung**
 Die Löschwasserversorgung, die Anzahl und die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten), sowie deren Kennzeichnung muß gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - erfolgen.
 - Wasserschutzgebiet**
 Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadtwerke Langen. Folgende Verbote sind von der Planung beachtlich:
 - Das Ablagern und Abfüllen von Öl oder Treibstoffen ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen gegen Versickern im Untergrund.
 - Das unterirdische Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten im Sinne des § 2 der Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten - VwLF - vom 07.08.1987 (GVBl. S. 155) in Behältern von mehr als 40 m³ Inhalt. Sofern keine Leckanzeigergeräte (Kontrollgeräte), die die Undichtigkeit selbsttätig optisch und akustisch anzeigen, und keine Auffangräume, die dem Rauminhalt der in ihnen lagernden Behälter entsprechen, vorhanden sind oder vorhandene Auffangräume Abflüsse besitzen, dürfen die wassergefährdenden Flüssigkeiten in Behältern nicht gelagert werden. Bei doppelwandigen Behältern ist ein Auffangraum nicht erforderlich. Die Prüfung der Behälter und deren Zubehör hat mindestens alle 2 1/2 Jahren zu erfolgen.
 Das oberirdische Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten im Sinne des § 2 der VwLF in Behältern von mehr als 100 m³ Inhalt. Sofern keine Auffangräume, die mindestens dem Rauminhalt der in ihnen lagernden Behälter entsprechen, vorhanden sind oder vorhandene Auffangräume Abflüsse besitzen, dürfen die wassergefährdenden Flüssigkeiten auch in bis zu 100 m³ Inhalt fassenden Behältern nicht gelagert werden. Bei doppelwandigen Behältern ist ein Auffangraum nicht erforderlich; diese müssen jedoch mit einem Leckanzeiger ausgestattet sein, der Undichtigkeiten selbsttätig mindestens optisch anzeigt. Bei standortgebundenen Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit ein öffentliches Interesse dies rechtfertigt.



Die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und der Flurstücknummern mit dem Nachweis im Liegenschaftskataster, Stand 19.10.2000 wird bescheinigt.

Der Landrat des Kreises Offenbach - Katasteramt -
 I.
 Verm. Dir.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**
- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
- TH Traufhöhe als Höchstgrenze siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 2.2
- FH Firsthöhe als Höchstgrenze siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 2.2
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- ←→ Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)
- GA Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Maßnahmen siehe Textliche Festsetzung Pkt. 5.4
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Maßnahmen siehe Textliche Festsetzung Pkt. 5.3
- unbedingt erhaltenswerte Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 siehe Landschaftsplan / Bestand
- unbedingt erhaltenswerte Gehölzgruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 siehe Landschaftsplan / Bestand
- Pflanzgebiet Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO)**
- DN = 25 - 35° zulässige Dachneigung
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:**
- Waldfläche
- Grenze Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ vom 13. März 2000
- ND Naturdenkmal
- Grundstücksgrenze
- vorhandene Bebauung

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.03.2000 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.07.2000 in der Langener Zeitung bekanntgemacht.

Langen, den 04.07.2001
 Der Magistrat

BETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24.05.2000. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.07.2000 durchgeführt.

Langen, den 04.07.2001
 Der Magistrat

OFFENLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.03.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung in der Langener Zeitung am 14.07.2000 fand die Offenlegung vom 24.07.2000 bis 01.09.2000 einschließlich statt.

Langen, den 04.07.2001
 Der Magistrat

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.12.2000 nach Behandlung der Anregungen des Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Langen, den 04.07.2001
 Der Magistrat

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.03.2001 in der Langener Zeitung öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 02.03.2001 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung zur Einsicht im Rathaus bereit.

Langen, den 04.07.2001
 Der Magistrat

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 16/II
 mit integriertem Landschaftsplan
 „An der Koberstadt“

FACHDIENST 13
 Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung

Geprüft: *W. R. Schach* Datum: 07.07.00
 Gezeichnet: Seeger Datum: Jan. 2000
 Bearbeitet: Seeger Datum: 16.12.00
 Blattgröße: 126 x 59,4 Maßstab: M 1 : 500