

### Zeichnerische Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB; §§ 1-11 der BauVO)

**WA**  
Allgemeine Wohngebiete

**A**  
Kernzone für allgemeine Wohngebiete hier: für die allgemeinen Wohngebiete A

**2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauVO)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauVO)

Beispiel:

WA	Bauweise
ger. u. flach	Grundrissbauweise
II	Wohnfläche

Geschossenzahl mit Deckstuhl im Hochmaß  
Grundflächenzahl mit Deckstuhl als Höchstmaß  
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Zugendeckelung der Vollgeschosse  
Nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig  
Nur Doppelhaushäuser- und Hausgruppenbebauung zulässig  
Nur Reihenhausbebauung zulässig  
Nur geschlossene Bauweise zulässig  
Bauplaner

**3. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**M**  
Besonderer Zweckbestimmung:  
Richtverkehrliche  
besonderer Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg

**F+R**  
Besonderer Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg

**F**  
Besonderer Zweckbestimmung:  
Fußweg

**4. Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**5. Sonstige Pflanzzeichen**  
Umgebung von Flächen für Vorkantengitter, Schilfbänke, Gärten und Gemeinschaftsgärten

- 4.2 Von der Festsetzung 4.1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelplan festgesetzte Höchstmaßwerte nicht erreicht werden können, wenn die DIN 4109 nicht erfüllt werden.
- 4.3 Bei Wohnungen mit Flächen bis zu 50 qm sind die im Einzelplan festgesetzten Höchstmaßwerte nicht anzuwenden. Bei Wohnungen mit Flächen von mehr als 50 qm sind die im Einzelplan festgesetzten Höchstmaßwerte anzuwenden. Die Flächen von mehr als 50 qm sind in der Baugenehmigung als Flächen von mehr als 50 qm zu bezeichnen.
- 4.4 Von der Festsetzung 4.3 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass diese Flächen im Einzelplan festgesetzte Höchstmaßwerte nicht erreichen können, wenn die DIN 4109 nicht erfüllt werden.
5. Richtung und Verdichtung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Abhängigkeit von den Umständen zu nutzen (z.B. Gartenbewässerung). Das Regenwasser der Dachflächen muss mindestens 50 Liter pro qm Dachfläche in einem Behälter oder einer anderen Vorrichtung gesammelt werden. Die Vorrichtung muss so beschaffen sein, dass das gesammelte Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt und dem Fest der Regenwasserabfuhr zufließen kann. Die Vorrichtung muss so beschaffen sein, dass das gesammelte Regenwasser nicht in die Kanalisation fließen kann. Die Vorrichtung muss so beschaffen sein, dass das gesammelte Regenwasser nicht in die Kanalisation fließen kann.
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzlingen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind auf Baumrückenflächen (s. 2.8) von mindestens 20-25 cm in 1 m Höhe über Boden gem. Pflanzlinge A oder 2 Pflanzlinge B zu pflanzen. Die Pflanzlinge sind so zu pflanzen, dass sie in der Lage sind, die Baumrückenflächen zu begrünen. Die Pflanzlinge sind so zu pflanzen, dass sie in der Lage sind, die Baumrückenflächen zu begrünen.
- 6.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind auf Baumrückenflächen (s. 2.8) von mindestens 20-25 cm in 1 m Höhe über Boden gem. Pflanzlinge A oder 2 Pflanzlinge B zu pflanzen. Die Pflanzlinge sind so zu pflanzen, dass sie in der Lage sind, die Baumrückenflächen zu begrünen. Die Pflanzlinge sind so zu pflanzen, dass sie in der Lage sind, die Baumrückenflächen zu begrünen.
- 6.3 Pflanzlinge sind so zu pflanzen, dass sie in der Lage sind, die Baumrückenflächen zu begrünen. Die Pflanzlinge sind so zu pflanzen, dass sie in der Lage sind, die Baumrückenflächen zu begrünen.
- 6.4 Gärten, die Pflanzen von Gehäusen (Balkone, Loggien, Terrassen) zu begrünen, sind so zu pflanzen, dass sie in der Lage sind, die Gehäusenflächen zu begrünen. Die Pflanzen sind so zu pflanzen, dass sie in der Lage sind, die Gehäusenflächen zu begrünen.
- 6.5 Alle nicht überhöhten Flächen, außer den Stellflächen und den Zugflächen auf den Grundstücken, sind flächenbündig zu begrünen.
7. Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 4 HfO)
- 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung A, B und E sind die baulichen Anlagen so zu gestalten, dass sie in der Lage sind, die Umgebung zu begrünen. Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie in der Lage sind, die Umgebung zu begrünen.
- 7.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung A, B und E sind die baulichen Anlagen so zu gestalten, dass sie in der Lage sind, die Umgebung zu begrünen. Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie in der Lage sind, die Umgebung zu begrünen.
- 7.3 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung A, B und E sind die baulichen Anlagen so zu gestalten, dass sie in der Lage sind, die Umgebung zu begrünen. Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie in der Lage sind, die Umgebung zu begrünen.
- 7.4 Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie in der Lage sind, die Umgebung zu begrünen. Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie in der Lage sind, die Umgebung zu begrünen.

### Pflanzlisten

**Pflanzliste A**

Baum: Eiche, Buche, Ahorn, Birke, Kiefer, Fichte, Tanne, Lärche, Douglasie, Kiefer, Fichte, Tanne, Lärche, Douglasie	Sträucher: Heide, Kirsche, Schlehe, Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Forsythie, Forsythie, Forsythie	Geophyten: Primel, Anemone, Ranunkel, Stiefmütterchen, Glocke, Glocke, Glocke
--	--	---

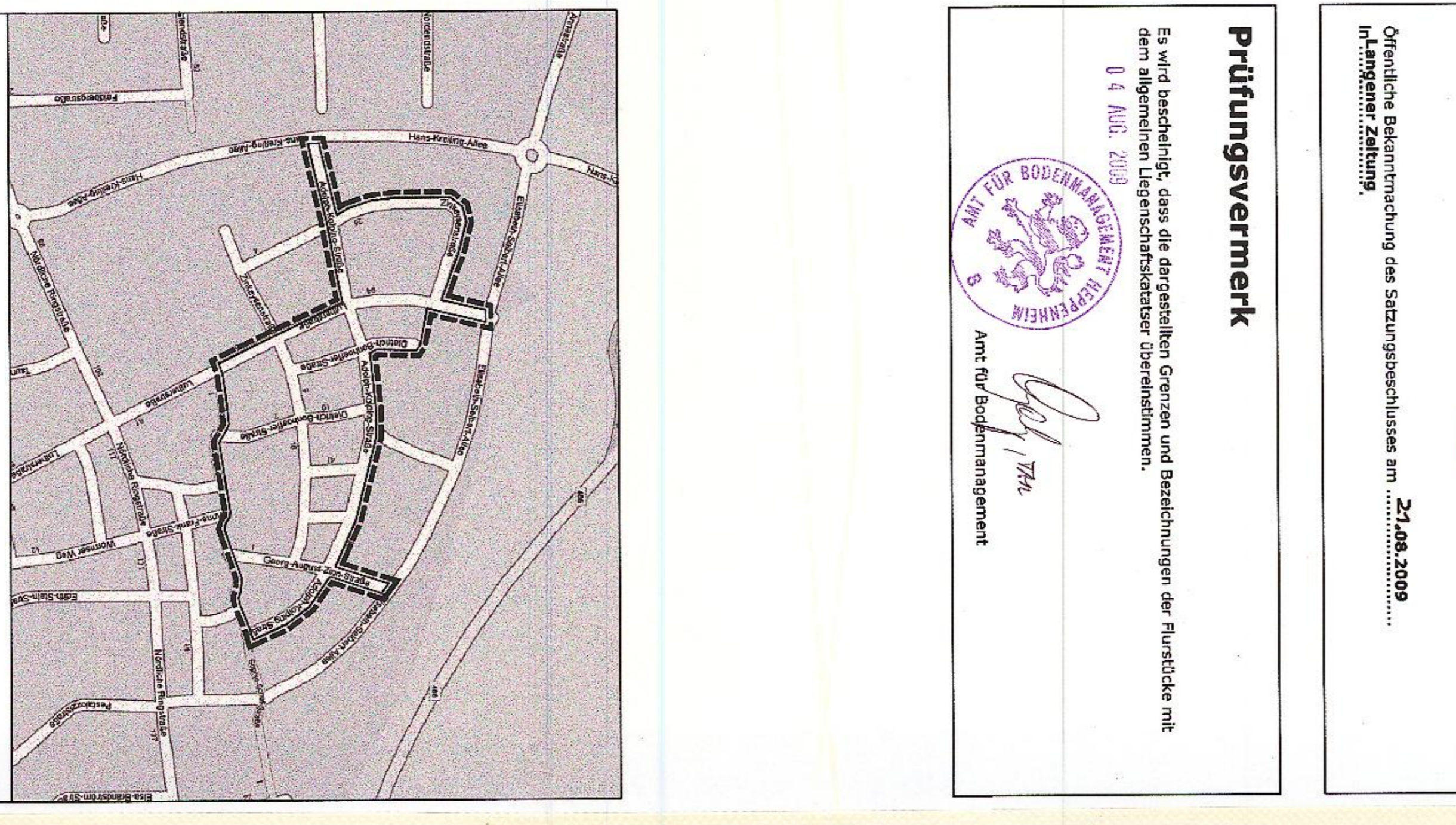
**Pflanzliste B**

Baum: Eiche, Buche, Ahorn, Birke, Kiefer, Fichte, Tanne, Lärche, Douglasie, Kiefer, Fichte, Tanne, Lärche, Douglasie	Sträucher: Heide, Kirsche, Schlehe, Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Forsythie, Forsythie, Forsythie	Geophyten: Primel, Anemone, Ranunkel, Stiefmütterchen, Glocke, Glocke, Glocke
--	--	---

**Pflanzliste C**

Baum: Eiche, Buche, Ahorn, Birke, Kiefer, Fichte, Tanne, Lärche, Douglasie, Kiefer, Fichte, Tanne, Lärche, Douglasie	Sträucher: Heide, Kirsche, Schlehe, Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Forsythie, Forsythie, Forsythie	Geophyten: Primel, Anemone, Ranunkel, Stiefmütterchen, Glocke, Glocke, Glocke
--	--	---

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Der Bauantrag befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung der Stadtteile Langen (Verordnung vom 05.11.1979, S. 48/79-52/79). Die für die jeweiligen Schutzzone geltenden Verordnungen sind ersatzlos zu übernehmen.
- Sonstige Hinweise**
- Die Einhaltung von Bundesvorschriften gem. § 20 UStG ist dem Landrat für die Baugenehmigung zu bestätigen. Die Einhaltung von Bundesvorschriften gem. § 20 UStG ist dem Landrat für die Baugenehmigung zu bestätigen.
- Rechtsgrundlagen**
- Baugenehmigung (BauGB) vom 21. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3316).
- Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. April 1993 (BGBl. I S. 949).
- Planreife Bauordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Heideische Bauordnung vom 18. Juni 2002 (GBl. I S. 274), zuletzt geändert durch 2. Ausfertigung vom 26. September 2005 (GBl. I S. 622).
- Heideische Bauordnung vom 4. Dezember 2004 (GBl. I S. 619).
- Heideische Bauordnung vom 6. Mai 2005 (GBl. I S. 309).
- Verfahrensvermerke**
- Beschlusses Verfahren gem. § 12a BauGB
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB am 06.10.2008
- Planreife Bauordnung der Ortendirektion gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 21.06. - 18.07.2008
- Bekanntmachung der Ortendirektion gem. § 13(2) BauGB und Beschluss vom 21.06.2008
- Verordnung vom 21.06.2008
- Ausfertigung
- Langen, den 10.07.2009
- Öffentliche Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses am 21.08.2009
- Langener Zeitung
- Prüfungsvermerk**
- Es wird bescheinigt, dass die eingereichten Grenzen und Beschränkungen der Flurstücke mit dem allgemeinen Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- 04.08.2009



### Langen • RheinMain

### Bauungsplan Nr. 18

### 2. Änderung "Südlicher Teilbereich"

Magistrat der Stadt Langen	Fachdienst 13
Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung	
Bearbeitet: Herr Grün	Geschildert: Frau Bensch
Geprüft: Herr Wyrach	Stand: 26.05.2009

B.R.Nr. 18  
2. Änderung