

# STADT LANGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22

WOHNGEBIET IM BEREICH DER FELDBERG-STRASSE, NORDENDSTRASSE UND VERL. ANNASTRASSE

M 1 : 1 000

ES WIRD BESCHNIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREINSTIMMEN.

OFFENBACH, DEN 14.9.77



AUGGESTELLT GEM. § 2 ABS. 1 BBauG DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 23.10.1975

LANGEN, DEN 24.10.1977



OFFENGELEGT GEMASS § 2 ABS. 6 BBauG IN DER ZEIT VOM 11.7.1977 BIS 12.8.1977

LANGEN, DEN 16.8.1977



BESCHLOSSEN ALS SATZUNG GEM. § 10 BBauG VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 2.3.1978 NACH ANHÖRUNG DER BETEILIGTEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.

LANGEN, DEN 3.3.1978



GENEHMIGT GEM. § 11 BBauG MIT VERFÜGUNG VOM 11.9.1978 AZ: V31-63 d 04/01 DARMSTADT, DEN 11.9.1978

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

IA  
GEZ. WAGNER

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMASS § 12 BBauG UND § 5 ABS. 3 HGO IN VERBINDUNG MIT § 4 DER HAUPTSATZUNG DER STADT LANGEN VOM 24.6.1977 AM 29. SEPT. 1978 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 30. SEPT. 1978 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEN, DEN 2. OKT. 1978



DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN  
WOHNGEBIET IM BEREICH DER FELDBERG-STR., NORDENDSTR. U. VERL. ANNASTR.

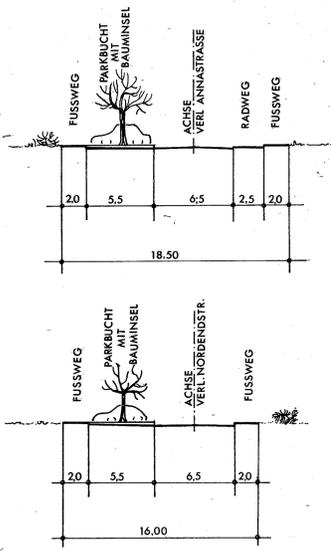
**B. PL. NR. 22**

BAUAMT	STADTPLANUNGSABTEILUNG
BAUDIREKTOR	BAUAMT
LANGEN, DEN	4.4.1977

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- katasteramtliche Grundstücksgrenzen
- vorhandene Bebauung
- MI** Mischgebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet (1,2,3 Gebietsunterscheidung)
- o-** Offene Bauweise
- Offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g-** Geschlossene Bauweise
- Stellung der Gebäude mit Firstrichtung
- z.B. I, IV, XIV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 - 0,6-** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 - 1,1** Geschossflächenzahl (GFZ)
- Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Begleitgrün
- Öffentliche Verkehrsflächen ohne Begleitgrün
- Flächen für Stellplätze u. Garagen
- ST** Stellplätze / **GGa** Gemeinschaftsgaragen
- Ga** Garagen
- private Stellplätze im Straßenbereich
- Baum**
- öffentliche Parkflächen
- Wegerecht für Fußgänger u. Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt und der Stadtwerke Langen zu belastende Fläche
- Trafostation
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindergarten
- ev. Gemeindezentrum
- Grünflächen
- Spielplatz für Kinder u. Jugendliche bis 13 Jahre

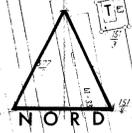
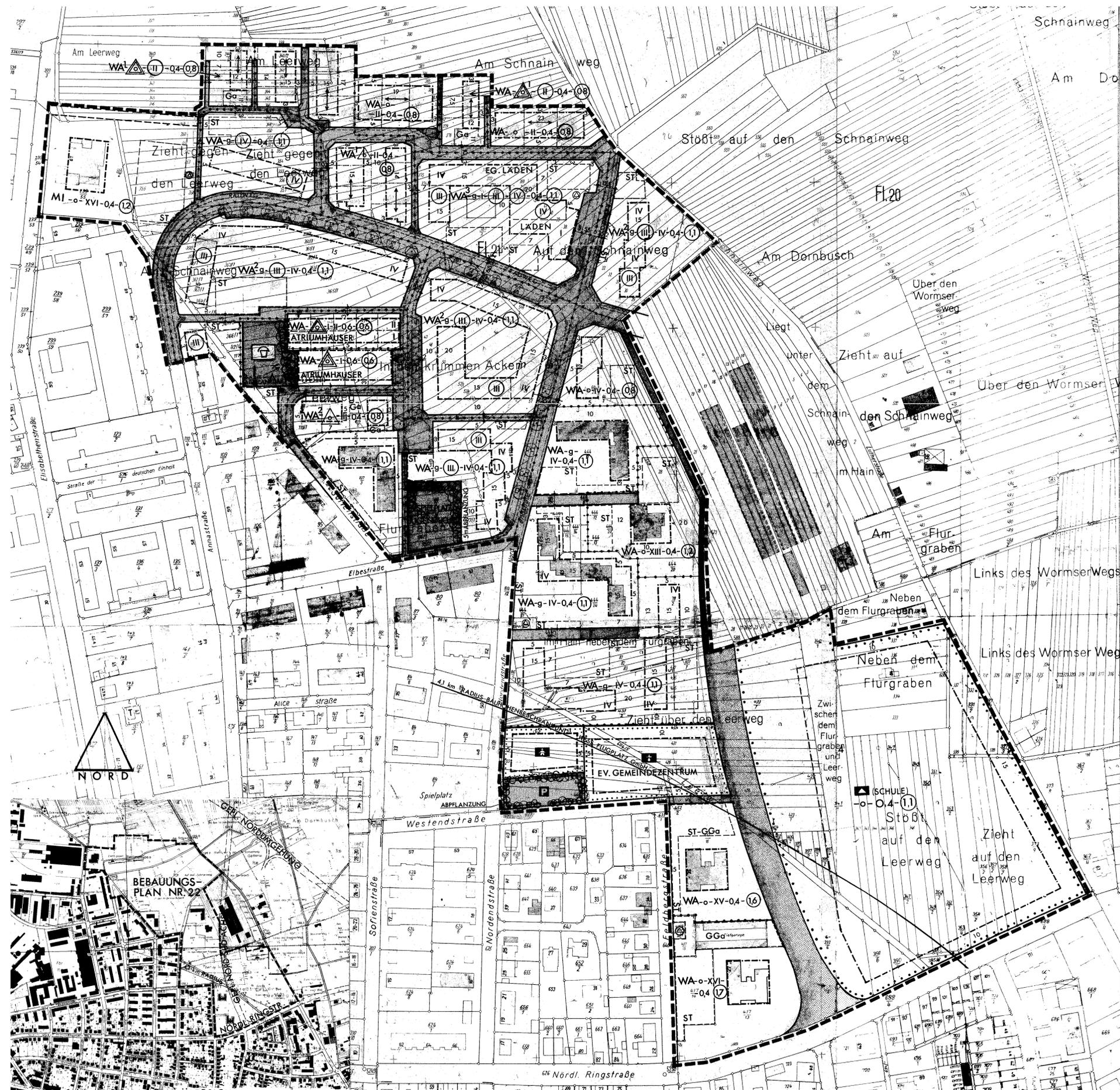
## M 1 : 2 000 STRASSENQUERSCHNITTE



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **GELTUNGSBEREICH** (BBauG § 9 Abs. 5)  
1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Zeichnung hervor.
2. **DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1 a/BauNVO § 1 Abs. 2)  
2.1 Im Bebauungsplan sind folgende Gebiete ausgewiesen:  
WA - allgemeines Wohngebiet  
MI - Mischgebiet  
- Flächen für Gemeinbedarf - Kindergarten, Evangelisches Gemeindezentrum  
- öffentliches Grün - Kinderspielplätze  
2.2 Die Art der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 festgelegt. Für die einzelnen Bereiche WA, WA1, WA2 und WA3 werden folgende Regelungen getroffen:  
WA, WA1 - Zulässig sind Gebäude und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.  
WA1 - In diesem Bereich sind gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.  
WA2 - Allgemeines Wohngebiet in den Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 zugelassen werden.  
WA3 - Dieser Bereich soll die Läden für den täglichen Bedarf aufnehmen. Gemäß § 4 Abs. 5 BauNVO sind in Teilen des Gebietes im Erdgeschoss nur Läden zulässig. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 können zugelassen werden.
3. **DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1 a/BauNVO § 17)  
3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintragung im Bebauungsplan bestimmt.
4. **DIE BAUWEISE** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1 b/BauNVO § 22)  
4.1 Die Bauweise wird durch die zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO festgelegt. Ist eine Firstlinie eingetragen, so ist damit ein Satteldach und die Firstrichtung festgelegt.  
4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Grundflächenzahlen bestimmt.  
4.3 Ein Überschreiten der vorderen Baugrenze ist selbst in geringfügigem Maß nicht zugelassen.  
4.4 Ausgenommen von Nr. 5.2 dieser Satzung sind Balkone, offene Schutzdächer über Hauseingangstüren, soweit sie das Maß von 1,50 m nicht überschreiten und den öffentlichen Verkehr nicht behindern.
5. **WINDSTORGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 c/BauG)  
5.1 Es werden folgende Mindestgrößen festgesetzt:  
Reihenhausgrundstücke 200 qm  
Atriumhausgrundstücke 300 qm  
Ein- oder Zweifamilienhaus frei- stehend oder als Doppelhaus 350 qm
6. **DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d/BauG)  
6.1 Die Höhenlage der Erdgeschossebenen (OK, Fußboden) wird in Bezug auf die Gehsteigkante nach oben wie folgt begrenzt:  
Mehrfamilienhäuser 1,20 m  
Ein- und Zweifamilienhäuser 0,90 m  
Reihenhäuser und Atriumhäuser 0,50 m  
Läden 1,00 m
7. **DIE STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1 e/BauNVO § 12)  
7.1 Stellplätze sind im Bebauungsplan, soweit notwendig, einzutragen. Die erforderliche Anzahl ist nach der Ortsatzung zu ermitteln.  
7.2 Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze ist auch der Bau von Garagen möglich, soweit sie in geschlossenen Gruppen errichtet werden. Bei der Errichtung von Stellplätzen oder Garagen finden die Bestimmungen der Garagenverordnung (GarVO) vom 22.1.1975 und der Ortsatzung Anwendung.
8. **DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN** (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 3)  
8.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.  
8.2 Festsetzungen über die Aussen- gestaltung der baulichen Anlagen (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 16 / § 4 der 2. DVO vom 18.3.1965)  
8.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nach Maßgabe der zeichnerischen Darstellung hochstämmige Bäume zu pflanzen. Öffentliche Parkplätze sind einzutragen.  
8.4 Im Bereich der nichtüberbaubaren Flächen des Schulgrundstücks entlang der geplanten Nord-Süd-Achse ist eine den Erfordernissen entsprechende Landschafts- abpflanzung anzulegen und zu unterhalten (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16).  
8.5 Auf den Stellflächen und nichtüberbaubaren Grundstücks- flächen ist über die Bestimmungen des § 10 HGO hinaus je 150 qm mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Größere zusammenhängende Stellflächen sind mit einer Schutzpflanzung von mindestens 2,0 m Breite zu umgeben. Bei den Außenanlagen sind die Bestimmungen des § 10 HGO (neu) über die Anlage von Kleinkinderspielplätzen zu berücksichtigen.  
8.6 Soweit nicht durch Eintragung der Firstlinie ein Satteldach vorgeschrieben ist, sind grundsätzlich Flach- dächer anzuwenden. Eine Ausnahme bilden die Atrium- häuser, deren Bedachung freigestellt wird. Die Nei- gungen von Satteldächern sollten 35° (alter Teilung) nicht überschreiten.  
8.7 Die Einfriedigungshöhe wird auf 1,20 m beschränkt.

BBauG - Bundesbaugesetz vom 23.6.1960  
BauNVO - BauNutzungsverordnung d.d. vom 26.11.1968 BGBl. I S. 1237  
HGO - Hessische Bauordnung vom 31.8.1976  
DVO - Durchführungsverordnung



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5 000