

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ▬ VERKEHRSFLÄCHEN
- P PARKPLATZ
- FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
- BÜRGERHAUS
- HALLENBAD
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PARKANLAGE
- SCHUTZPFLANZUNG
- - - BAUGRENZEN
- - - BAULINIEN
- o - OFFENE BAUWEISE
- II GESCHOSSZAHL ZWINGEND
- IV GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
- 06 GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ
- z.B. 03 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ
- 20 BAUMASSENAHL
- WR REINES WOHNGEBIET
- SO SONDERGEBIET



- SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 5 BBauG)
Der Geltungsbereich ist in der Zeichnung eingetragen.
 2. DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG (BBauG § 9 Abs. 1 Punkt 1 a/BauNVO § 1 Abs. 2)
Im Bebauungsplan sind folgende Gebiete ausgewiesen:
WR - reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
SO - Sondergebiet Kultur- und Sportzentrum untergliedert in:
SO₁ - Sondergebiet Bürgerhaus - Hallenbad
SO₂ - Sondergebiet Sportanlagen
 3. Das Gebiet des Sondergebietes SO₁ ist für den Bau eines integrierten Bürgerhauses und Hallenbades bestimmt. Zulässig sind im Rahmen dieser Nutzung Gaststätten, Kioske, Friseursalons und ähnliche Anlagen.
 4. Im Sondergebiet SO₂ - Sportanlagen - sind neben den Anlagen für Sport und Spiel auch zweckgebundene bauliche Anlagen wie Umklei- und Klubbüro mit Gaststättenbetrieb, Tribünen und Zuschauerränge zulässig, jedoch ist zu gewährleisten, daß die Bewohner des benachbarten Wohngebietes nicht durch Störungen unzumutbar belästigt werden.
 5. DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (BBauG § 9 Abs. 1 Punkt 1 a/BauNVO § 17)
5.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Geschosshöhen, Grundflächenzahlen und Geschosflächenzahlen bzw. Baumassenzahlen festgesetzt (BauNVO § 17).
 6. DIE BAUWEISE (BBauG § 9 Abs. 1 Punkt 1 b/BauNVO § 22)
6.1 In reinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.
6.2 In Sondergebiet SO₁ - Bürgerhaus - Hallenbad - sind den Bedürfnissen entsprechend neben der geschlossenen Bauweise auch Baumassnahmen in offener Bauweise zulässig.
6.3 In Sondergebiet SO₂ - Sportanlagen - ist grundsätzlich die offene Bauweise vorgeschrieben. Als Ausnahme kann der Baukörper auf den überbaubaren Flächen die für die offene Bauweise festgesetzte Maximallänge von 50 m überschreiten, wenn funktionelle Gründe dies rechtfertigen.
 7. DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (BBauG § 9 Abs. 1 Punkt 1 b/BauNVO § 23)
7.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Baulinien, Baugrenzen und Grundflächenzahlen bestimmt.
7.2 Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen kann als Ausnahme zugelassen werden.
7.3 Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Kfz-Stellplätze in Anspruch genommen werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Für Kinderspielflächen gemäß § 24 HBO ist die Ortsatzung anzuwenden.
 8. DIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE (BBauG § 9 Abs. 1 Punkt 1 e/BauNVO § 12)
8.1 Flächen für Stellplätze und Garagen sind mit Ausnahme eines öffentlichen Parkplatzes im Bebauungsplan nicht festgelegt.
8.2 Zur Berechnung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist die Ortsatzung zugrunde zu legen.
8.3 In reinen Wohngebiet ist die Errichtung von Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 9. DIE VERKEHRSFLÄCHEN (BBauG § 9 Abs. 1 Punkt 3)
9.1 Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan als Straßenflächen und als öffentlicher Parkraum kenntlich gemacht.
9.2 Der öffentliche Parkplatz ist zum Schutz des benachbarten Wohngebietes mit einem dichten Schutzgrünstreifen zu versehen und für je 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
9.3 Kfz-Stellflächen in den Sondergebieten SO₁ und SO₂ sind ebenfalls mit umlaufenden Schutzpflanzungen zu versehen, soweit sie nicht als straßenseitige Parkbuchten erstellt werden und pro 10 Plätze mindestens ein Baum zu pflanzen.
 10. Die vorhandenen Parkflächen auf dem südlichen Teil des Grundstückes "Sportzentrum" dürfen nur über die südliche Erschließungsstraße angefahren werden.
 11. DIE AUSGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 1 der 2. DVO zum BBauG vom 18.3.1965)
11.1 In reinen zweigeschossigen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 35° (alte Teilung) zulässig. Drempe und Dachaufbauten (Gaupen) sind nicht zulässig.
11.2 Die Höhe der Vorgarteneinfriedigungen wird auf 1,10 m beschränkt. Vollwandige Einfriedigungsmauern sind nicht zulässig.
11.3 Die Zu- und Abfahrt zu den Parkflächen (Stellplätzen für Kraftfahrzeuge) in dem Sondergebiet "SO 2 - Sportanlagen" darf nur über die südliche Erschließungsstraße erfolgen.

STADT LANGEN
BEBAUUNGSPLAN NR.25/9

M 1:1000
- KULTUR-UND SPORTZENTRUM SÜDLICH DER SÜDLICHEN RINGSTRASSE UND WOHN- GEBIET AN DER RECHTEN WIESE -

ES WIRD BESCHWENDET, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

OFFENBACH, DEN 30.7.72
KATASTERAMT OFFENBACH
REG.-VERMESSUNGSDIREKTOR

AUFGESTELLT GEM. § 2 ABS. 1 BBauG. DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 7.9.1972

LANGEN, DEN 9.9.1972
DER MAGISTRAT

OFFENGELEGT NACH ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 2 ABS. 6 BBauG. IN DER ZEIT VOM 23.7.1973 BIS 24.8.1973

LANGEN, DEN 28.8.1973
DER MAGISTRAT

BESCHLOSSEN ALS SATZUNG GEM. § 10 BBauG. DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 12.6.1975

LANGEN, DEN 24.6.1975
DER STADTVERORDNETENVORSTEHER

GENEHMIGT GEM. § 11 BBauG. MIT VERFÜGUNG VOM 21.11.1975 Az. V/3-61 d 04/01

DARMSTADT, DEN 21.11.1975
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
I. A. WAGNER

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 12 BBauG. UND § 5 ABS. 4 HGO. LV. MIT § 8 ABS. 5 DER HAUPTSATZUNG DER STADT LANGEN IN DER ZEIT VOM 23.2.76 BIS 24.3.1976 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. GENEHMIGUNG SOWIE ORT- UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN AM 20.2.1976 AMTLICH BEKANNTGEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 25.3.1976 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEN, DEN 25.3.1976
DER MAGISTRAT

Die Rotumrandungen im Original sind durch Wellenlinien ersetzt

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN
KULTUR- U. SPORTZENTRUM SÜDL. DER SÜDL. RINGSTR. U. WOHN- GEBIET AN DER RECHTEN WIESE

B. PL. NR. 25/9	BAUAMT	BAULEITPLANUNG	
	BAUDIREKTOR	Kleber	Haupt
	BAU-ING.	GEF.	
	LANGEN, DEN	4.8.1972 GEÄNDERT 4.4.1975	

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000