

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Rechtsgrundlagen dieser Festsetzungen sind die §§ 9 BauGB und § 8 BNatSchG bzw. § 4 NeNatG.

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Im Plangebiet werden private Grünflächen ausgewiesen. Innerhalb dieser sind folgende zweckgebundenen Anlagen zulässig:

Parzellierter Eigentümergarten
Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz 20 m²
max. Trauhöhe 2,50 m

Eigentümergarten / Wohnungserne Gärten
Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz 20 m²
max. Trauhöhe 2,50 m

Obstwiesengärten
Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz 10 m²
max. Trauhöhe 2,50 m

In jedem Gartengrundstück ist maximal eine Gartenlaube bzw. ein Gebäude mit weniger als 30 m² Raumfläche zulässig. Wochenendhäuser und sonstige Wohngebäude werden ausgeschlossen.

1.2 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gartenlauben sind als Einzelgärten oder Doppelgärten (an den gemeinsamen Krontenbegrenzung) zulässig. Die Aufstellung der Gartenlaube hat außerhalb der Kronenbegrenzung von erhaltenen Bäumen zu erfolgen. Die Baumfassade ist von Einbauten und Einfriedungen (Zäune) frei zu halten. Die Sicherheitsabstände zu den Freileitungen sind einzuhalten. Gartenlauben sind in Holzbauweise auszuführen. Wohnungen, Unterkellerungen sowie Feuerstellen in Gartenlauben sind nicht zulässig.

1.3 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Der notwendige Bereich zum Abstellen von KFZ ist als öffentliche Parkfläche an der vorhandenen Asphaltstraße (Anliegerverkehr) vorgesehen. Das Parken und Abstellen von Fahrzeugen oder Wohnwagen ist nicht innerhalb der Gartenparzelle zulässig.

1.4 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Alle Zufahrts- und Fußwege sowie Park- und Stellflächen sind mit durchlässigen Belägen auszustatten. Als maximaler Versiegelungsgrad ist Schotterterrassen, Schotter bzw. eine auch im Aufbau wassergebundene Kies-Sand-Decke zulässig.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Öffentlicher Fußweg mit Anliegerverkehr 3 m breit
Nicht öffentliche Erschließungswege sind als 1,50 m breiter, rasenbewachsener Weg, nicht befestigt auszubilden.

Die vorhandenen Fuß- und Radwegebeziehungen sind aufrecht zu erhalten.

1.5 Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Entlang der bestehenden Freileitungen werden gemäß Planeintrag Schutzstreifen von beidseitig 10 m - ausgehend von der Leitungssache - ausgewiesen. Zu den Leitungen sind Sicherheitsabstände einzuhalten. Die Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Offenbach AG belastet.

1.6 Private Grünflächen, Gärten § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Eigentümergärten und parzellierter Eigentümergarten sind gärtnerisch zu gestalten. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei der Beplantung sind überwiegend Bäume und Sträucher gem. der Pflanzensatz zu verwenden. Das Anpflanzen von Nadel- und Laubbäumen ist untersagt.

Das Dachflächenwasser ist als Gießwasser zu verwenden.

Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen und dergleichen sowie das Lagern von Baumaterialien ist unzulässig.

Einfriedungen können durch Hecken ausgebildet werden. Freiwachsende Hecken und klein kronige Bäume und Sträucher sind mit mindestens 50 cm Abstand zur Grundstücksgrenze zu pflanzen. Ein max. 1,00 m hoher Wildschutzaun kann innerhalb der Grenzen und Zäune eine Einfriedung mit Sockelmauern und Tiefroststein nicht zulässig.

Bei Obstwiesengärten ist kein Zaun zulässig. Hier hat die Mäh der Wiesenflächen 2 - mal pro Jahr zu erfolgen.

1.7 Flächen für Anlagen für die Tierhaltung § 9 (1) Nr. 19 BauGB

Die für diesen Zweck bereits bestehenden Ställe und Koppeln sind im ausgewiesenen Maßstab gemäß Planeintrag zulässig (Pferdehaltung). Eine Erweiterung von Einrichtungen für die Tierhaltung wird ausgeschlossen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Im ausgewiesenen Geltungsbereich ist die Verwendung von chemischen Düng- und Spritzmitteln sowie von Naturtoxins untersagt. Eine naturnahe Bewirtschaftung ist anzustreben. Die Verwendung von Aufbaumitteln jeglicher Art ist nicht gestattet. Niveaänderungen im Bereich der Kronentraufe zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden.

1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Streuwiesen
Es wird ein Bereich als Streuwobstfläche ausgewiesen. Diese ist weiterhin extensiv zu bewirtschaften. Die Streuwobstwiese sind durch extensive Pflege (Wiese 2-schichtig, 1. Mahd nicht vor Mitte Juni) dauerhaft zu erhalten.

1.10 Flächen für das Anpflanzen und Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt, erfolgen. Es sind großkronige, standortgerechte Laubbäume zu verwenden (Parkplatzbindung, gem. Pflanzensatz Pkt. 2).

2. Kleinkronige Laubbäume oder Obstbaum-Hochstämme (gem. Pkt. 2.1 - 2.2) so anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, daß die Grundstücksfläche gleichmäßig begrünt bleibt. Der Bestand wird angerechnet.

Flächen mit Bindungen für geschlossene Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Auf den privaten Freiflächen werden zum Erhalt des Landschaftsbildes und als Randausbildung (Rahmenpflanzung) vereinzelt Flächen mit Bindung für eine geschlossene Pflanzung mit Bäumen, Hecken und Unterpflanzung festgesetzt.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Alle in den Gärten vorhandenen Obstbäume sowie die in der Planzeichnung durchgeführt werden. Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Durchführung von Erd- und Baumsäulen ist eine Baumsicherung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.

Für diejenigen Bäume, die durch solche Maßnahmen oder durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Wird durch die nicht besonders gekennzeichneten Bäume eine gärtnerische Nutzung unzumutbar erschwert, ist eine Ausnahme in den Eigentümergärten, nicht aber in den Obstwiesengärten zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird.

2. Pflanzensatz
Die Arten der Pflanzensätze sind eine Auswahl standortgerechter Pflanzen, die bei der gärtnerischen Anlage von Flächen berücksichtigt werden müssen. Darüber hinaus sind zusätzlich andere Arten zulässig.

2.1 Großkronige Einzelbäume
Großkronige Einzelbäume sind mind. in folgender Größe zu pflanzen:
Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzt, Stammdurchmesser 18 - 20 cm

2.2 Kleinkronige Bäume, Obst-Hochstämme
In den Bereichen der Grundstücksfreiflächen sind folgende Arten und Sorten zu pflanzen. Pflanzgröße: Hochstamm, Stammdurchmesser 10 - 12 cm

Agfe
Buche
Zwetschge
Süßkirsche
Sauerkirsche
Speierling
Mirabelle
Quitten

Fraxinus excelsior Esche
Juglans regia Walnuss
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winterlinde u.a.

2.3 Sträucher und freiwachsende Hecken
Eine freiwachsende Hecke ist aus folgenden Arten zu pflanzen
Pflanzgröße: 2 - 3 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Corpus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzrose
Rosa canina	Hundrose
Rosa rugosa	Weinrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Kopf-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traub-Holunder
Sorbaria scorpius	Ramse
Viburnum opulus	Schneeball u.a.

3. Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

Der B-/ L- Plan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Langen entwickelt.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bereitstellung von gärtnerisch nutzbaren Flächen tragt den starken Nachfrage im Bebauungsgebiet Rechnung und dient als Ausweichangebot für illegal bestehende und abzuräumende Kleingärten außerhalb der Geltungsbereiche. Insgesamt soll die Zersiedlung und Anlage neuer Gärten im landschaftlich wertvollen Bereich der Südostmarkierung Langens gestoppt werden. Dieser B-/Plan mit bereits bestehenden Gärten liegt laut RROP im Bereich von Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz. Entsprechend wird das Umfeld des Geltungsbereiches als Landschaftsschutzgebiet sichergestellt.

3.2 Parzellierter Eigentümergarten

Mindestens 280 m², höchstens 450 m² groß. Eigentümergärten unterliegen nicht den Vorschriften des B-/Planes.

3.3 Eigentümergarten / Wohnungserne Gärten

Die derzeit bestehenden Grundstücksgrenzen werden aufgenommen, so daß auch größere Parzellen (über 500 m²) entstehen. Besteheende Hütten dürfen erhalten bleiben, sofern sie die zulässige Maximalgröße nicht überschreiten.

3.4 Obstwiesengärten

Im Bereich der bestehenden Streuwiesen werden Obstwiesengärten ausgewiesen, um den Eingriff in Landschaftsbild und Naturhaushalt zu minimieren.

3.5 Verkehrsflächen

Der notwendige Bereich zum Abstellen von KFZ ist als öffentliche Parkfläche an den Zufahrts- und Fußwegen sowie Park- und Stellflächen sind mit durchlässigen Belägen auszustatten. Als maximaler Versiegelungsgrad ist Schotterterrassen, Schotter bzw. eine auch im Aufbau wassergebundene Kies-Sand-Decke zulässig.

3.6 Leitungsrecht

Die Gartenlauben sollen sich ins Landschaftsbild einpassen. Sie dürfen nicht zum dauerhaften Wogen geheißen sein. Ein Sicherheitsabstand von 31 m bis zur Grenze der östlich gelegenen Forstflächen ist einzuhalten.

3.7 Flächen für Nebenanlagen

Der notwendige Bereich zum Abstellen von KFZ ist als öffentliche Parkfläche an den Zufahrtswegen (Anliegerverkehr) vorgesehen, um auf befahrbare Wege als Erschließung der Gartenparzellen verzichten zu können.

3.8 Einfließungen

Nicht öffentliche Erschließungswege sind reine Fußwege zugunsten der Nutzungsberichtigten der durch die Wege erschlossenen Grundstücke und daher als 1,50 m breiter, rasenbewachsener Weg ausreichend.

Die vorhandenen Fuß- und Radwegebeziehungen sind für die Erholungssicherung der Allgemeinheit aufrecht zu erhalten.

3.9 Leitungsrichtung

Wartungs- und Reparaturarbeiten der bestehenden Freileitungen müssen grundsätzlich jederzeit zur Sicherung der Energieversorgung und Abwehr von Gefahren möglich sein. Die Zugänglichkeit ist daher zu gewährleisten. Eine Versorgung der Grundstücke ist - aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit als Denkmalfpflege

3.10 Flächen für Anlagen für die Tierhaltung

Ein Teil des Geltungsbereiches befindet sich noch im einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet. Es ist beabsichtigt, die gesamte Fläche herauszunehmen.

4 Hinweise

4.1 Landschaftsschutz

Ein Bereich des Geltungsbereiches befindet sich noch im einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet. Es ist beabsichtigt, die gesamte Fläche herauszunehmen.

4.2 Denkmalfpflege

Im Bereich des B-Planes IX ist bislang keine frühgeschichtlichen Bodendenkmäler bekannt. Es befinden sich im Umfeld (z.B. am Albanusberg) aber archäologische Fundstellen. Daher ist mit weiteren Funden von Bodendenkmälern, wie Mauern, historische Grenzsteine, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Gegenständen (Scherben, Steinwerkzeuge, Skelettreste etc.) jederzeit zu rechnen. Wenn bei Erderbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 DSchG möglich, die entsprechende Dokumentation der Denkmalbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, dabei ist die Fundstelle in unverändertem Zustand zu belassen und eventuell zu schützen.

Gleichermassen ist die Untere Denkmalschutzbehörde bei Erschließungsarbeiten ca. 3 Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen.

4.3 Altlasten / Altablagerrungen im Umfeld

Grunderinnerung ist grundsätzlich zugelassen, sofern nicht nachgewiesen wird, daß von den Altablagerrungen Schadstoffe ins Grundwasser gelangt sind, die zu einer Beeinträchtigung der Bodenqualität führen.

Westlich des Plangebietes 'Am Egelswoog-Nord' befindet sich in etwa 200 m Entfernung die Abлагerrungsstation (UVF-Nr. 37/009), von der aus bereits eine Grundwasseruntersuchung festgestellt wurde.

4.4 Schutzzonen Freileitungen

Bei Flächen die von Elektrizitätsleitungen überspannt werden, sind folgende Abstandsregeln im Grundsatz einzuhalten:
- der Abstand zwischen Leiter und Baumwipfeln muß mindestens 2,5 m betragen.
- der Abstand zwischen Leiter und Bäumen muß seilfach ebenfalls 2,5 m betragen.
- der Abstand zwischen Leiter und einer Dachfläche mit einer Neigung > 15° muß mind. 3 m betragen. Bei Dächern mit einer Neigung < 15° ist der Mindestabstand von 5 m zu einzuhalten. Genannte Abstände gelten für Dächer mit Eindeckungen nach DIN 4102, Teil 7. Bei sonstigen Eindeckungen ist unabhängig von der Dachneigung ein Mindestabstand von 12 m zu einzuhalten.

4.5 Waldabstand, Freihaltung der Baumfallzone

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.09.1985 ... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.12.1995 ... in der Langener Zeitung bekanntgemacht.

Langen, den 17.02.1999

Der Magistrat

Schödel

Der Magistrat

Schö