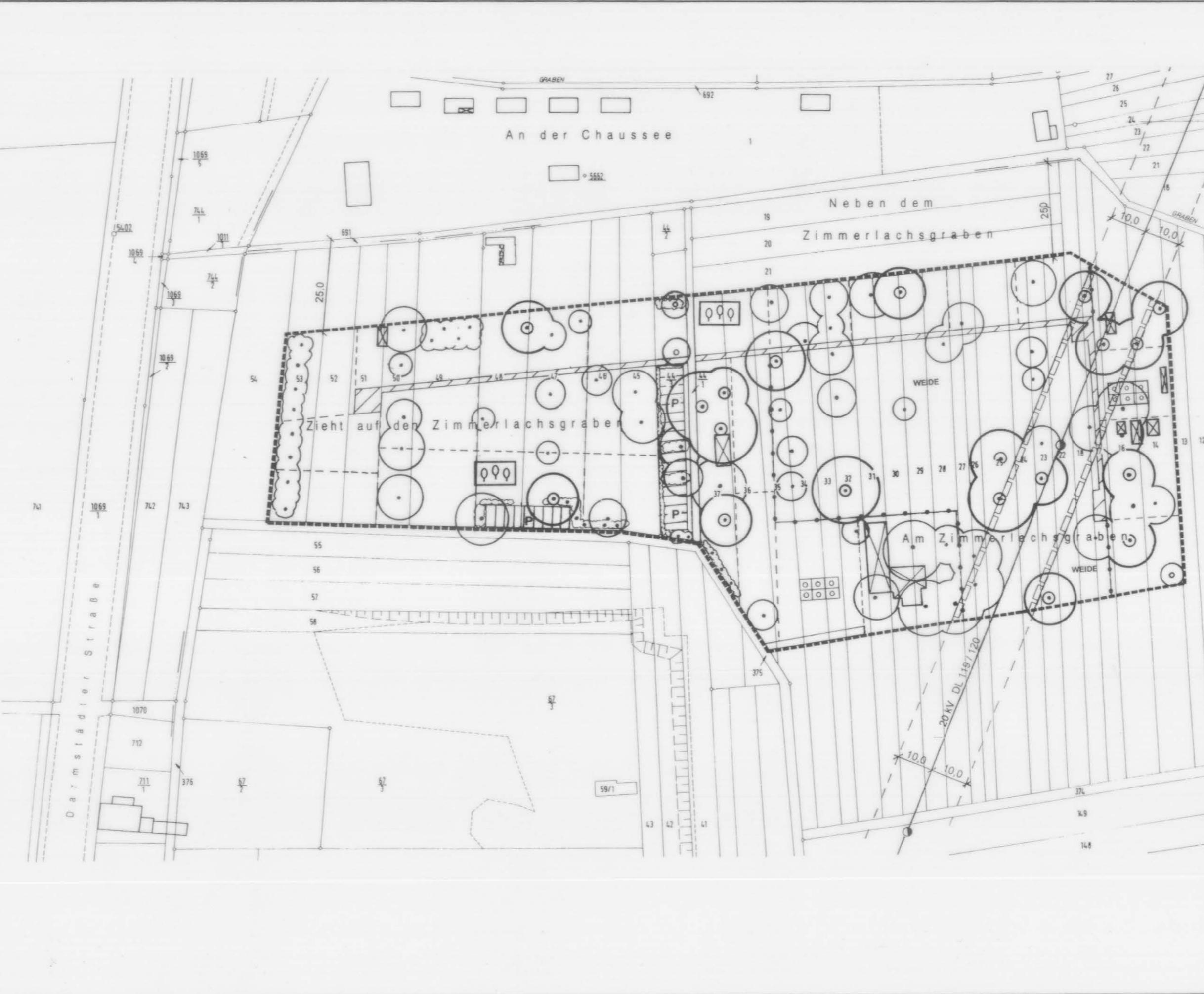


1. Planungsrechtliche Festsetzungen Rechtsgrundlagen dieser Festsetzungen sind die §§ 9 BauGB und § 8 BNatSchG bzw. § 4 HeNatG	2.2 Kleinkrönige Bäume, Obst-Hochstämme In den Bereichen der Grundstücksfreiflächen sind folgende Arten und Sorten zu pflanzen. Pflanzgröße: Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm Apfel z.B. Bohnapfel, Götter Edelpfle, Winterramb Birne z.B. Chlappe Liebling, Gute Graue, Gelbmöster Zwetsche z.B. Bönners Rote, Schneiders Späte Knorpel Süßkirsche z.B. Ludwig Frühe Sauerkirsche z.B. Ludwigs Frühe Speierling Sorbus domestica Mirabelle Nancymariebelle Quitten Konstantinopeler u.a.
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 Freiraum 20 m ² max. Trauhöhe 2,50 m Eigentümergarten / Wohnungserne Gärten Gartenlaube einschließlich überdachtem Freiraum 20 m ² max. Trauhöhe 2,50 m Obstwiesengärten Gartenlaube einschließlich überdachtem Freiraum 10 m ² max. Trauhöhe 2,50 m In jedem Gartengrundstück ist maximal eine Gartenlaube bzw. ein Gebäude mit weniger als 30 m ² Rauminhalt zulässig. Wochenendhäuser und sonstige Wohngebäude werden ausgeschlossen.	2.3 Straucher und freiwachsende Hecken Eine freiwachsende Hecke ist aus den unten aufgeführten Arten zu pflanzen Pflanzgröße: 2 - 3 x verpflanzt, 60 - 100 cm Carpinus betulus Hainbuche Cornus sanguinea Hartneigl Corylus avellana Hasel Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Liguster Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hundsrose Rosa rubiginosa Weißrose Salix caprea Sal-Weide Salix viminalis Kopf-Weide Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Trauben-Holunder Sorbarothamnus scoparius Ramse Viburnum opulus Schneeball u.a.
1.2. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB Gartenlauben sind als Einzellauben oder Doppelalaube (an der gemeinsamen Gartenbegrenzung) zulässig. Die Aufstellung der Gartenlaube hat außerhalb der Kronentraufe von erhaltenswerten Bäumen zu erfolgen. Die Baumaßnahme ist von Einbauten und Einfeldungen (Zäunen) frei zu halten. Die Sicherheitsabstände zu den Freileitungen sind einzuhalten. Gartenlauben sind in Holzbauweise auszuführen. Wohnungen, Unterkellerrungen sowie Feuerstätten in Gartenlauben sind nicht zulässig.	3. Begründung § 9 Abs. 8 BauGB Der B-1/L-1-Plan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Langen entwickelt.
1.3. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB Der notwendige Bereich zum Abstellen von KFZ ist als öffentliche Parkfläche an den Zufahrtswegen (Anliegerverkehr) vorgesehen. Das Parken und Abstellen von Fahrzeugen oder Wohnwagen ist nicht innerhalb der Gartenparzellen zulässig.	3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung Die Bereitstellung von gärtnerisch nutzbaren Flächen trägt den starken Nachfrage im Bearbeitungsgebiet Rechnung und dient als Ausweichangebot für illegal bestehende und abzuräumende Kleinärgeren außerhalb der Geltungsbereiche. Insgesamt soll die Zersiedlung und Anlage neuer Gärten im landschaftlich wertvollen Außenbereich der Südostgemarkung Langen gestoppt werden. Dieser B-Plan mit bereits bestehenden Gärten liegt vor ROPS im Bereich von Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz. Entsprechend wird das Umfeld des Geltungsbereiches als Landschaftsschutzgebiet sichergestellt.
1.4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Alle Zufahrts- und Fußwege sowie Park- und Stellflächen sind mit durchlässigen Belägen auszustatten. Als maximaler Versiegungsgrad ist Schotterrasen, Schotter bzw. eine auch im Außenbau wasserabgebende 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 auszuführen. Die Fußwegebeziehungen und Spazierwege sind aufrecht zu erhalten.	3.2. Parzellierter Eigentümergarten Mindestens 280 m ² , höchstens 450 m ² groß. Eigentümergärten unterliegen nicht den Vorschriften des BKEingG. Eigentümergarten / Wohnungserne Gärten Die derzeit bestehenden Grundstücksgruppen werden zum Großteil aufgenommen, so daß z.T. größere (über 500 m ²) Parzellen entstehen. Bestehende Gartenhütten dürfen erhalten bleiben, sofern sie die zulässige Größe nicht überschreiten. Obstwiesengärten Im Bereich der bestehenden Streuobstwiesen im Norden und Osten werden Obstwiesengärten ausgewiesen, um den Eingriff in Landschaftsbild und Naturhaushalt zu minimieren.
1.5. Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB Entlang der bestehenden Freileitungen werden gemäß Planeintrag Schutzstreifen von beidseitig 10 m - ausgängen von der Leitungssache - ausgewiesen. Zu den Leitungen sind Sicherheitsabstände einzuhalten. Die entsprechenden Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Offenbach AG belastet.	3.3. Flächen für Nebenanlagen Der notwendige Bereich zum Abstellen von KFZ ist als öffentliche Parkplatzfläche an den Zufahrtswegen (Anliegerverkehr) vorgesehen, um auf befahrbare Wege als Erschließung der Gartenparzellen verzichten zu können.
1.6. Private Grünflächen, Gärten § 9 (1) Nr. 15 BauGB Eigentümergärten und parzellierter Eigentümergärten sind gärtnerisch zu gestalten. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang der Kronentraufe zu ersetzen. Bei der Bepflanzung sind überwiegend Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Das Dachflächenwasser ist als Gießwasser zu verwenden. Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen und dergleichen sowie das Lagern von Baumaterialien ist unzulässig.	3.4. Verkehrsflächen Öffentlicher Fußweg mit Anliegerverkehr 3 m breit als Haupterschließung des Geltungsbereiches.
1.7. Flächen für Anlagen für die Tierhaltung § 9 (1) Nr. 19 BauGB Die für diesen Zweck bereits bestehenden Gebäude und Ställe sind gemäß Planeintrag zulässig. Dies schließt Pferdehaltung und Koppeln im ausgewiesenen Maßstab ab. Eine Erweiterung von Einrichtungen für die Tierhaltung wird ausgeschlossen.	3.5. Leitungsrecht Wartungs- und Reparaturarbeiten der bestehenden Freileitungen müssen grundsätzlich jederzeit zur Sicherung der Energieversorgung und Abwurf von Gefahren möglich sein. Die Zugänglichkeit Gärten bzw. Weiden ist daher zu gewährleisten. Eine Versorgung der Grundstücke ist - aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit als Garten - nicht notwendig.
1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von chemischen Düng- und Spritzmitteln sowie von Naturtöpfen untersagt. Eine naturnahe Bewirtschaftung ist anzustreben. Die Verwendung von Aufbaumitteln jeglicher Art ist nicht gestattet. Neuausänderungen im Bereich der Kronentraufe zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden.	3.6. Private Grünflächen Die Gärten dienen der wohnumhängigen Erholung und der gärtnerischen Nutzung durch die Anwohner. Sie sind daher von Fahrzeugen und Einbauten freizuhalten. Bei der Bepflanzung sind einheimische bzw. standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, um der im Planungsgebiet lebenden Tierwelt auch weiterhin Lebensraum zu bieten. Eine Einförderung mit Sockelmauern und Tiefbordstein entlang der Grundstücksgrenzen soll unterbleiben, da durch sie eine zunehmende Verneinung der Lebensräume von Kleintieren erfolgt. Feste Begrenzungen wie Mauern sind zu entfernen.
1.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB Obstbaumbestandende Weiden Die Streuobstwiesen im Gebiet dürfen weiterhin extensiv beweidet werden. Alle drei Jahre ist ein Erhaltungschnitt der Baumkronen durchzuführen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen und durch Umräumung zu schützen.	3.7. Flächen für Anlagen für die Tierhaltung Es werden nur bereits bestehende Gebäude (Ställe) für diesen Zweck zugelassen. Da im Gebiet bestehende Pferdehaltung wird als Bestandteil dieser durch Freizeitnutzung geprägten Gegenstand betrachtet. Eine Auslagerung ist aufgrund des Flächenbedarfs an Koppeln und des Konflikts mit der Ausweitung von Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz im Umfeld nicht wünschenswert.
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 (gem. Pflanzenliste Pkt. 2).	3.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Die natürliche Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser ist zu gewährleisten, um die Grundwasserbilanz nicht weiter zu verschlechtern. Die Einleitung schadstoffbelasteten Wassers ist zu vermeiden. Die Gartenutzer haben aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes auf den Einsatz von Pestiziden und übermäßig Nitratgaben zu verzichten. Dies wird für landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Umgebung ebenso gefordert.
2. Pflanzenliste Die Arten der Pflanzenliste sind eine Auswahl standortgerechter Pflanzen, die bei der gärtnerischen Anlage von Flächen berücksichtigt werden müssen. Darüber hinaus sind zusätzlich andere Arten zulässig.	3.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Durch die gärtnerische Nutzung wird eine Veränderung der Biosphäre durch Reduzierung der historisch gewachsene Vegetationsstruktur in Kauf genommen. Der Lebensraum für Tiere und Naturarten (Nistplatz, Versteck) wird verringert zugunsten an menschliche Siedlungen angepasster Arten. Als besonders schutzwertiger Biotop im Planungsgebiet sind die zahlreichen Streuobstwiesen und Wiesenformen zu nennen.
2.1. Großkronige Einzelbäume Großkronige Einzelbäume sind mind. in folgender Größe zu pflanzen: Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm	3.10. Flächen für das Anpflanzen und Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern In den privaten Grünflächen sind alle bestehenden Bäume zu erhalten. Jeder Baum hat Einfluss auf die Aneinschlüsse und das Landschaftsbild, daher sollte kein Baum und keine Hecke unnötig gefällt werden. Zusätzlich zu o. g. Flächen zum Schutz der Landschaft und des Landschaftsbildes sind Flächen auf privaten Grundstücken als Pufferzone ausgewiesen. Häufig handelt es sich um vorhandene freiwachsende einheimische Gebüsche und Hecken. Diese sind von den zukünftigen Eigentümern zu erhalten und ggf. mit heimischen Gehölzen (gem. Punkt 2.9) zu arrondieren bzw. neu anzupflanzen (Pflanzzeitplan). Obstwiesengärten sind extensiv zu pflegen (Mähgut abräumen, keine Düngung).



ÜBEREINSTIMMUNGSBESCHEINIGUNG
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Offenbach, den 28.02.1999
Das Katasteramt i.A. *schiedel*

