

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
Rechtsgrundlagen dieser Festsetzungen sind die §§ 9 BauGB und § 8 BNatSchG bzw. § 4 HeNatG.
- 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im Plangebiet werden private Grünflächen ausgewiesen. Innerhalb dieser sind folgende zweckgebundene Anlagen zulässig:
- Parzellierter Eigentümergarten
Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz 20 m²
max. Trauhöhe 2,50 m
 - Eigentümergärten / Wohnungseigene Gärten
Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz 20 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 Einzelzäune oder Doppelzäune (an der gemeinsamen Kronenfläche) zulässig. Die Aufstellung der Gartenlaube hat außerhalb der Kronenfläche von Erhaltenswerthen Bäumen zu erfolgen. Die Baumaßnahme ist von Einbauten und Einfriedungen (Zäune) frei zu halten. Sicherheitsabstände zu den Freileitungen sind einzuhalten. Gartenlauben sind in Holzbauweise auszuführen. Wohnungen, Unterkellerungen sowie Feuerstätten 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 vorgesehen. Das Parken und Abstellen von Fahrzeugen oder Wohnwagen ist nicht innerhalb der Gartenparzellen zulässig.
- 1.4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Alle Zugänge und Fußwege sowie Park- und Stellflächen sind mit durchlässigen Belägen auszustatten. Als maximaler Versiegungsgrad ist Schotterasphalt, Schotter bzw. einer auch im Aufbau wassergerundete Kies-Sand-Decke zulässig.
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
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 entsprechenden Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Offenbach AG belastet.
- 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 ab Abgang der Kronenfläche zu entfernen. Bei der Bepflanzung sind übengewogene Bäume und Sträucher aus der Pflanzenliste zu verwenden. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
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 kleinkrönige 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 Tiefbordstein nicht zulässig.
- 1.7. Flächen für Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierzahaltung § 9 (1) Nr. 19 BauGB**
Die für diesen Zweck bereits bestehenden Gebäude und Volieren sind gemäß Planeintrag zulässig. 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 gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von chemischen Düng- und Stoffen sowie von Naturstoff untersagt. Eine naturnahe Bewirtschaftung ist einzurichten. Die Verwendung von Aufkultivaten jeglicher Art ist nicht gestattet. Niveaänderungen im Bereich der Kronenfläche 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**
Nicht frei zugängliche Vegetationsflächen
Es werden besonders empfindliche Biotope- bzw. Wiesenflächen ausgewiesen, die nicht der Erholung, sondern dem Erhalt des Landschaftsbildes, der Einbindung in die Landschaft und dem Artenschutz dienen (Ausgleichsflächen). Erhalt der bestehenden Vegetation. Es handelt sich um extensive Streuobstflächen die weiterhin bewirtschaftet und gepflegt werden sollen. Die Wiese 2. schüng (1. Mahd nicht vor Mitte Juni, Mahgut abräumen) ohne Düngung zu erhalten.
- 1.10. Flächen für das Anpflanzen und Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind großkrönige, standortgerechte Laubbäume (Pflanzenliste Pkt. 2.1) und Obstbäume zu verwenden. Je 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein großkröniger, oder 2 kleinkrönige einheimische 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 angehoben.
Auf den privaten Freiflächen werden zum Erhalt des Landschaftsbildes und als Randausbildung (Einbindung des Parkplatzes, Rahmenpflanzung) Flächen mit Bindung für Heckerpflanzungen festgesetzt.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB**
Alle in den Gärten vorhandenen Obstbäume sowie die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern. Die Erhaltung bestehender Bäume, die durch solche Maßnahmen oder durch alterstreu bedroht werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
Wird durch die nicht besonders gekennzeichneten Bäume eine gärtnerische Nutzung unzumutbar erschwert, ist eine Ausnahme zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird.
- 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.
- 2.1. Großkrönige Einzelbäume**
Großkrönige Einzelbäume sind mind. in folgender Größe zu pflanzen:
Hochstamm, 3 - 4 x verplant, Stammdurchmesser 18 - 20 cm
- | | |
|--------------------|-------------------|
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Quercus petraea | Traub-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winterlinde u. a. |
- 2.2. Kleinkrönige Bäume, Obst-Hochstämme**
In den Bereichen der Grundstücksfreiflächen sind folgende Arten und Sorten zu pflanzen: Pflanzgröße: 10 - 12 cm
- | | |
|--------------|---|
| Apfel | z.B. Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Winterramburr |
| Birne | z.B. Goldbirne, Gute Graue, Gelbmöster |
| Kirsche | z.B. Hauswirsche, The Czar |
| Süßkirsche | z.B. Büttner's Rote, Schneiders Späte Knorpel |
| Sauerkirsche | z.B. Ludwig Frühe |
| Speierling | Sorbus domestica |
| Miramelle | Nancymirabelle |
| Quitten | Konstantinopeler u. a. |
- 2.3. Sträucher und freiwachsende Hecken** sind aus folgenden Arten zu pflanzen
Pflanzgröße: 2 - 3 x verplant, 60 - 100 cm
- | | |
|----------------------|------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera nigra | Schwarze Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa gallica | Wermut |
| Salix caprea | Sai-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Sorbaria scorpioides | 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 trägt der 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 Außenbereich der Südostgemeinde Langen gestoppt werden. Dieser B-Plan ist bereits bestehende Gärten liegt laut ROPS 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 der B-Pläne.
- 3.3. Eigentümergärten / Wohnungseigene Gärten**
Die derzeit bestehenden Grundstücksgrenzen werden zum Teil aufgenommen, so daß größere (über 500 m²) Parzellen entstehen. Besteheende Gartenhütten dürfen erhalten bleiben, sofern die zulässige Größe nicht überschritten wird.
- 3.4. Bauweise**
Die Gartenlauben sollen sich ins Landschaftsbild einpassen. Sie dürfen nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Ein Sicherheitsabstand von 31 m bis zur Grenze der östlich gelegenen Forstflächen ist einzuhalten.
- 3.5. Flächen für Nebenanlagen**
Der notwendige Bereich zum Abstellen von KFZ ist als öffentliche Parkfläche an der Zufahrtsstraße (Anliegerverkehr) vorgesehen, um auf befahrbare Wege als Erschließung der Gartenparzellen verzichten zu können.
- 3.6. Verkehrsflächen**
Öffentlicher Fußweg mit Anliegerverkehr 3 m breit als Haupterschließung des Geltungsbereiches. Die vorhandenen Fuß- und Radwegebeziehungen sind für die Erholungssicherung der Allgemeinheit aufrecht zu erhalten.
- 3.7. Leitungsrecht**
Wartungen 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 Garten - nicht notwendig.
- 3.8. Flächen für Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierzahaltung**
Die Gärten dienen der wohnumgebenden 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 Planungsbereich lebenden Tierwelt auch weiterhin Lebensraum zu bieten. Eine Einfriedung mit Sockelmauern und Tiefbordstein entlang der Grundstücks-Grenzen soll unterbleiben, da durch sie eine zunehmende Verinselung der Lebensräume von Kleinebenwesen erfolgt. Feste Begrenzungen wie Mauern sind zu entfernen.
- 3.9. Flächen für Anlagen für die Tierhaltung und Einrichtungen für die Kleintierzahaltung**
Als Ausstellungs- und Zuchtanlagen werden nur bereits bestehende Gebäude für diesen Zweck (Ställe, Volieren und Nebengebäude) zugelassen. Der Verein wird als Bestandteil dieser durch Freizeitnutzung geprägten Gegend betrachtet.
- 3.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Die natürliche Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser ist zu gewährleisten, um die Grundwasserstand nicht zu verschlechtern. Die Einleitung schadstoffbelasteter Wasser ist zu vermeiden. Die Gartennutzer haben die Pflicht des Arbeitsschutzes gegenüber dem Einsatz von Pestiziden und übermäßige Nitratgaben zu verzichten. Dies wird für landwirtschaftlich genutzte Flächen und Obstwiesen in der Umgebung ebenso gefordert.
- 3.11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Durch die gärtnerische Nutzung wird eine Veränderung der Biosphäre durch Reduktion der historisch gewachsenen Vegetationsstrukturen in Kauf genommen. Der Lebensraum für Tierarten (Nistplatz, Nestplatz, Versteck) wird verändert, zugunsten an menschliche Siedlungen angepasster Arten. Besonders schützenswerte Biotoptypen in der Südostgemeinde Langen sind die Streuobstwiesen.
- 3.12. Flächen für das Anpflanzen und Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Streuobstflächen bieten als besondere artenreiche Ökosysteme zahlreiche Vogelarten, Wirbeltiere und Insekten Lebensraum. Es treten hier nährstoffliebende Hochstauden oder bei intensiver Bewirtschaftung auch Magerkeitszeiger auf, die im baumfreien Wirtschaftsgrünland kaum mehr konkurrenzfähig sind.
- 3.13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**
Als südlichstes der Gartengebiete wird mit den beiden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft die Erhaltung von Natur und Schutz der bestehenden Bäume und Wiesen im Bereich der Übergänge zu den landschaftlich wertvollen Wiesenflächen im Umfeld gesichert. Hier sollen naturnahe Bereiche mit Unterwuchs und Wiesen erhalten werden, die das ganze Spektrum an naturnahem Grünland und Obstwiesenbiotopen beinhalten (Vielfalt an Formen und Farben).
- 3.14. Flächen für Anlagen und Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
In den privaten Grünflächen sind alle bestehenden Bäume zu erhalten. Jeder Baum hat Einfluss auf die Artenausstattung und das Landschaftsbild, daher sollte kein Baum und keine Hecke unnötig gefällt werden. Der Streuobstbestand ist entsprechend zu pflegen (Kronenschliff, Nachpflanzung).
- 3.15. 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.
- 3.16. Großkrönige Einzelbäume**
Großkrönige Einzelbäume sind mind. in folgender Größe zu pflanzen:
Hochstamm, 3 - 4 x verplant, Stammdurchmesser 18 - 20 cm
- | | |
|--------------------|-------------------|
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Quercus petraea | Traub-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winterlinde u. a. |
- 3.17. Kleinkrönige Bäume, Obst-Hochstämme**
In den Bereichen der Grundstücksfreiflächen sind folgende Arten und Sorten zu pflanzen: Pflanzgröße: 10 - 12 cm
- | | |
|--------------|---|
| Apfel | z.B. Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Winterramburr |
| Birne | z.B. Goldbirne, Gute Graue, Gelbmöster |
| Kirsche | z.B. Hauswirsche, The Czar |
| Süßkirsche | z.B. Büttner's Rote, Schneiders Späte Knorpel |
| Sauerkirsche | z.B. Ludwig Frühe |
| Speierling | Sorbus domestica |
| Miramelle | Nancymirabelle |
| Quitten | Konstantinopeler u. a. |

