

Planzeichnung



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- MU** Urbanes Gebiet
(§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - 2,4 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 16 Abs. 4 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
 - GH_{max} = 10,50 m Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)
- g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 - Stellung der baulichen Anlage / Firstrichtung
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Einfahrt Tiefgarage / Ausfahrt Tiefgarage
- Regelungen für den Denkmalschutz**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sachtelle Portal und Fenstergewände

- Sonstige Planzeichen**
- Gerecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Gerecht zugunsten der Allgemeinheit (Bereich Sonnengässchen)
 - AF = 0,22 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) (Zahl als Beispiel)
 - FD Flachdach
 - DN 40° Mindestdachneigung 40°
 - * Erhalt der Klinkerfassade (Siehe textliche Festsetzung Nr. B 1.3.2)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe, der Bauweise und der Dachneigung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
 - KD 140,31 Höhe Kanaldeckel in m ü.NN
 - 138,39 Höhe in m ü.NN
- Sonstige Darstellungen**
- Gebäude Bestand
- Nutzungsschablone**
- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
| maximale Grundflächenzahl | maximale Geschossflächenzahl |

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG)** v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 384)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2024 I Nr. 348)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)** i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Rechtsgrundlagen

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.2016
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 04.03.2016
- Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2025
- Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.04.2025
- Bekanntmachung der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB am 11.04.2025
- Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB vom 17.04.2025 bis 15.05.2025
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.04.2025 bis 15.05.2025
- Auslegungsbeschluss am 19.02.2026
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
- Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom bis
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung am

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt

Langen,

Siegel

.....

Bürgermeister Prof. Dr. Jan Werner

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am

Langen,

Siegel

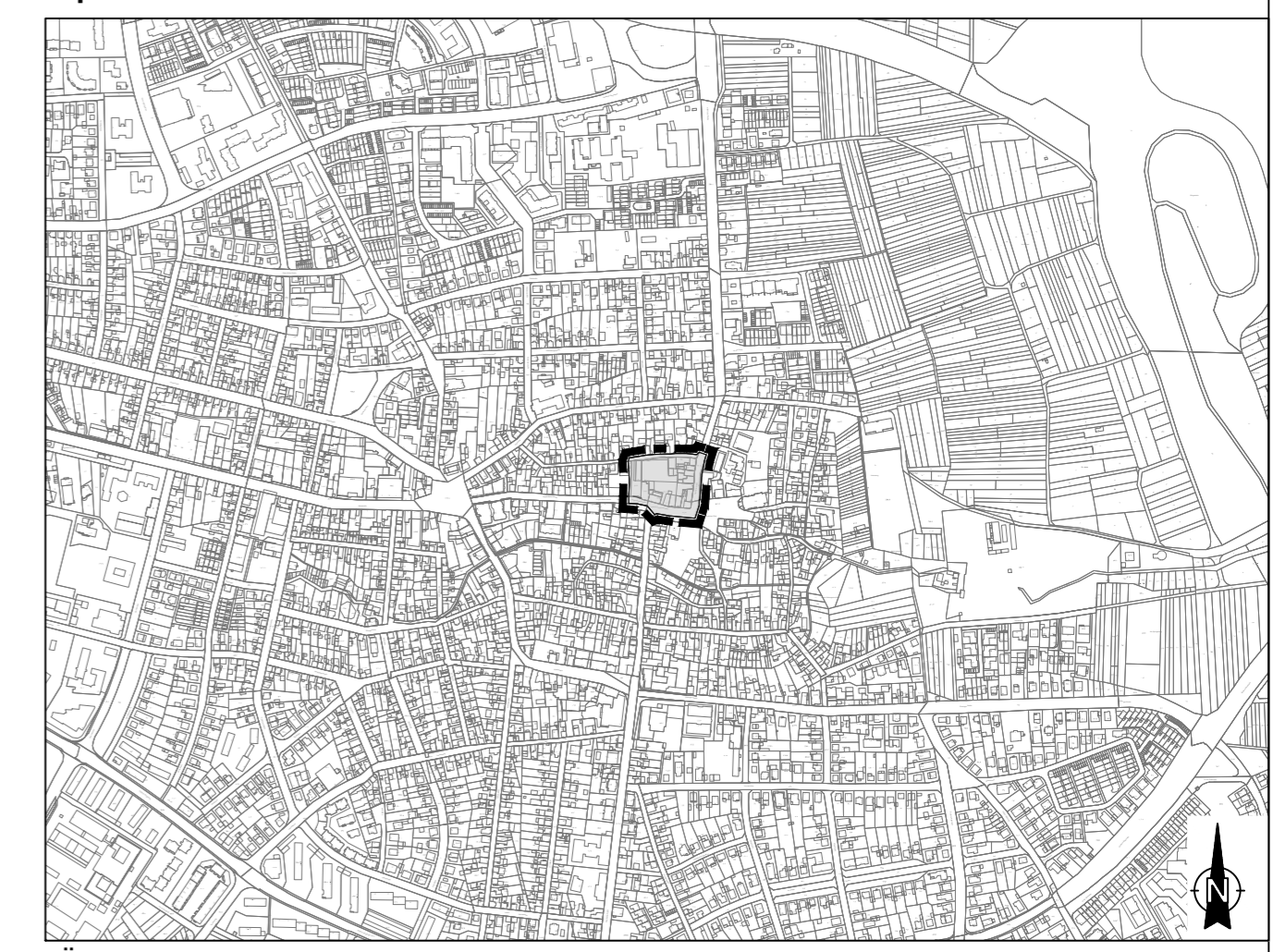
.....

Bürgermeister Prof. Dr. Jan Werner

Hinweis

Der Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung sowie die DIN-Vorschriften, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisieren, können im Rathaus der Stadt Langen, Fachdienst 13, Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung, 3. Obergeschoss, Raum 336, Südliche Ringstraße 80, 63225 Langen (Hessen), während der allgemeinen Dienststunden montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr von Jedermann eingesehen werden.

Für die Förmliche Beteiligung befinden sich die Textlichen Festsetzungen in einem separaten Dokument im DinA 4-Format.



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

Bebauungsplan Nr. 38.1

"Scherer-Areal"

ENTWURF

Magistrat der Stadt Langen
Fachdienst 13
Bauwesen, Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz

Maßstab: 1:500 Stand: 20.05.2026
Planungsgruppe Darmstadt - 64293 Darmstadt - Alicenstraße 23 - Tel. 06151 9950-0
Dateiname 2312-24-e.dwg