



Begründung

Bebauungsplan Nr. 57a

„Erste historische Stadterweiterung – Bereich Lerchgasse/ Leukertsweg“

ENTWURF

Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Verfahrensart: § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Stand: 24.04.2026

Inhaltsverzeichnis

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

- 1.1 Anlass und Planerfordernis
- 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

- 2.1 Rechtsgrundlagen
- 2.2 Verfahrensart
- 2.3 Verfahrensablauf

3 Übergeordnete Planungen

- 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- 3.2 Landschaftsplan
- 3.3 Bestehende bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen.

4 Bestandssituation

- 4.1 Stadträumliche Einbindung
- 4.2 Bebauung und Nutzung
- 4.3 Grünstruktur
- 4.4 Erschließung
- 4.5 Eigentumsverhältnisse
- 4.6 Denkmäler

5 Planungskonzept

- 5.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 5.2 Städtebauliches Konzept
- 5.3 Verkehr
 - 5.3.1 Erschließung
 - 5.3.2 Ruhender Verkehr
 - 5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 5.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung
- 5.5 Umweltbelange
 - 5.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete
 - 5.5.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen

3 Bauweise

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Abweichende Bauweise
- 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.4 Baulinien
- 3.5 Baugrenzen

4 Flächen für Nebenanlagen

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

**6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft**

**B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN
BEBAUUNGSPLAN**

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Bebauungsstruktur

1.2 Stellung baulicher Anlagen

1.3 Dach

1.4 Fassade

2 Grundstücksfreiflächen

C BEGRÜNDUNG DER ERHALTUNGSSATZUNG

1.1 Sachlicher Geltungsbereich (Erhaltungsziel)

1.2 Entwicklung der Typen und Merkmale

1.3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe und Verfahren

4 Erörterungspflicht

D HINWEISE

E PFLANZLISTE

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

1.1 Anlass und Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat in ihrer Sitzung am 10.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57a „Erste historische Stadterweiterung – Bereich Lerchgasse“ beschlossen.

Der Straßenzug aus der ersten Stadterweiterung 1821-1888 ist noch weitgehend in seinen städtebaulichen Merkmalen und Proportionen erhalten. Prägend sind giebelständige 1-2 geschossige Häuser in einseitiger Grenzbebauung mit Satteldach.

Die hohe bauliche Dichte entlang der straßenseitigen Bauflucht wird durch teilweise großzügige rückwärtige Grünbereiche / Gärten aufgelockert. Ziel der Planung sind die planerische Sicherung des weitgehend erhaltenen Straßenraumes in seinen städtebaulichen Merkmalen, der baulichen Dichte und die Entwicklung eines Rahmens für zukünftige Bauvorhaben.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen erhalten bleiben, sie sollen weiterentwickelt und an geeigneter Stelle wieder herausgearbeitet werden.

Eine bauplanungsrechtliche Steuerung über § 34 BauGB (Einfügungsgebot) reicht nicht aus, um insbesondere den Aspekten einer Ortsbilde sensiblen, funktional verträglichen sowie räumlich geordneten Bau- und Freiraumentwicklung gerecht zu werden. Denn der historisch gewachsene Bestand, der trotz strukturell gemeinsamer Merkmale (überwiegend Haus-Hofbauweise) vor allem bezüglich der Parzellierung (Größe, Tiefe, Breite) und Bauhöhen unterschiedlich ausgeprägt ist, stellt hohe Anforderungen an die Festlegung eines rechtverbindlichen, dreidimensionalen Bau- und Gestaltungsrahmens, in dem sowohl private als auch städtebauliche Belange zusammengeführt werden. Damit verbunden ist eine gewisse Regeldichte und Festlegungsdifferenzierung, die nur über einen Bebauungsplan nachhaltig gesichert werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die künftige bauliche Nutzung (insbesondere Art und Maß) des Gebietes verträglich zu regeln (Beitrag zur geordneten Innenentwicklung). Insgesamt soll damit eine zeitgemäße Entwicklung des Bestandes (1. und 2. Reihe) unter Wahrung der rückwärtigen Freiraumzone und der ortstypischen Baustruktur erreicht werden.

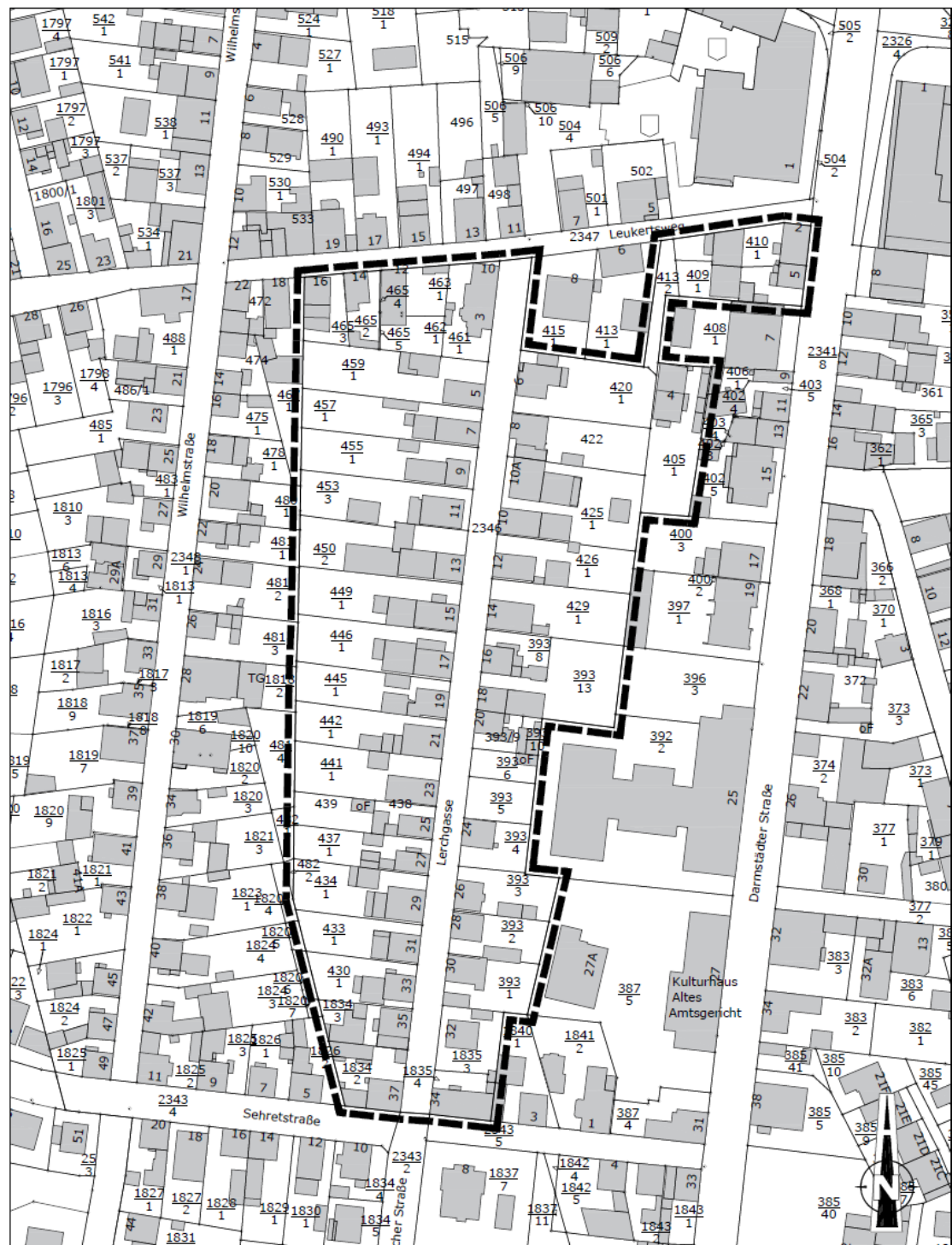


Abbildung 1: Räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57a

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57a „Erste historische Stadterweiterung – Bereich Lerchgasse/ Leukerts-
weg“ ist Ca. 19.745 qm groß und liegt zentral in Langen, südlich der Rheinstraße. Er umfasst die Grundstücke beider-
seits der Lerchgasse sowie die Grundstücke entlang der Darmstädter Straße Nr. 5 und des Leukertsweges Nr. 2-16.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: Flur 1, Flurstücke 393/1, 393/2, 393/3, 393/4, 393/5, 393/6, 393/8, 393/9, 393/10, 393/13, 405/1; 409/1; 410/1; 413/2; 420/1, 422, 425/1, 426/1, 429/1, 430/1, 433/1, 434/1, 437/1, 438, 439, 441/1, 442/1, 445/1, 446/1, 449/1, 450/2, 453/3, 455/1, 457/1, 459/1, 461/1, 462/1, 463/1, 465/2, 465/3, 465/4, 465/5, 1834/2, 1834/3, 1835/3, 1835/4, und 2346 tlw. (Straßenparzelle)

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist Abbildung 1 zu entnehmen.

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.02.2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 12.08.2025 (BGBl. 20235 I Nr.189)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211)

2.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 57a „Erste historische Stadterweiterung – Bereich Lerchgasse/ Leukertsweg“ wird gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Da eine Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche angestrebt wird, kann die Bauleitplanung als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Zudem wird der o.g. Schwellenwert der maximal zulässigen Grundfläche deutlich unterschritten.

Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor.

Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen.

Die Öffentlichkeit ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB zu unterrichten, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll. Ferner muss dargestellt werden, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

2.3 Verfahrensablauf

Die einzelnen Verfahrensschritte für den vorliegenden Bebauungsplan sind nachfolgend aufgelistet:

Aufstellungsbeschluss	10.06.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	18.06.2021
Beschluss über Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr.2	06.03.2025
Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr.2	Vom 17.04.2025 bis 21.05.2025
Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	
Beschluss über die Abwägung	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans	

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	
--	--

Tabelle 1: *Verfahrensablauf*

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde mit Bekanntmachung vom 17. April 2025 und Frist bis 21.05.2025 zeitgleich in der Presse und im Internet durchgeführt. Es wurde insgesamt Eine Einwendung mit planungsrelevanten Hinweisen und Anregungen eingereicht. Die Anregung thematisiert die Aktualität der Katasterdarstellung und die grundsätzliche Intention der Erhaltung städtebaulicher Merkmale im Hinblick auf die geänderten Ansprüche zum Wohnflächenbedarf und modernen Wohnformen.

Die Einwendung vom Bund für Umwelt und Naturschutz Langen/Egelsbach befasste sich mit Themen wie Entwässerung, Sicherstellung der Wasserversorgung, Artenschutz, Photovoltaik sowie innenörtlichen Grünstrukturen.

Im weiteren Verfahren zum Entwurf wurden diese Punkte geprüft und weitgehend berücksichtigt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPg) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Flächennutzungsplaninhalte

Langen ist ein Wohn- und Gewerbestandort und wird im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) als Mittelzentrum (MZ) im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Da hier der Nachverdichtung im Sinne einer Nutzungsintensivierung bestehender Gebäude (keine flächige Nachverdichtung) einer innerörtlichen Fläche Vorrang vor einer Wohnbauflächenneuausweisung im Außenbereich eingeräumt wird, leistet der Bebauungsplan auch einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die den Grundsatz „Innen – vor Außenentwicklung“, der sich aus der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB ableiten lässt, beachtet.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet weitgehend „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Das Planvorhaben ist dementsprechend aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Bebauungsplan werden diese Nutzungsarten aufgenommen. Es wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, zur Darmstädter Straße hin ist eine kleine Teilfläche als Mischgebiet ausgewiesen.

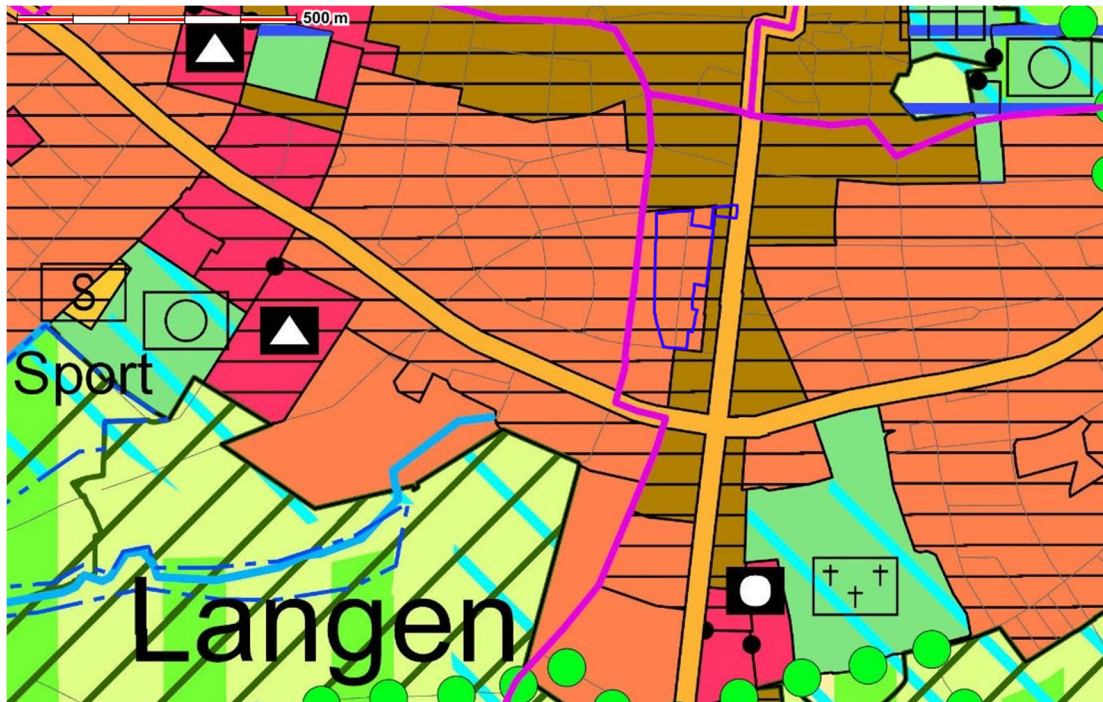


Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt Langen (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, www.region-frankfurt.de)

3.2 Landschaftsplan

Die bestehenden Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten des früheren Umlandverbandes Frankfurt und der weiteren Mitgliedskommunen des Regionalverbandes im Ballungsraum FrankfurtRheinMain sind vorerst weiterhin als Fachpläne gültig und als abwägungsrelevante Unterlagen in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Sie haben in der Regel einen höheren Detaillierungsgrad als der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) und treffen damit weitere und ergänzende Aussagen.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (März 2001) stellt das Plangebiet als Siedlungsflächen mit dem Erhalt der Durchgrünung dar. Die Erhebung der Bestandssituation sowie die auf deren Grundlage festgesetzten Maßnahmen stammen allerdings noch aus dem Jahr 1991 (mit Aktualisierungshinweisen bis 1997).

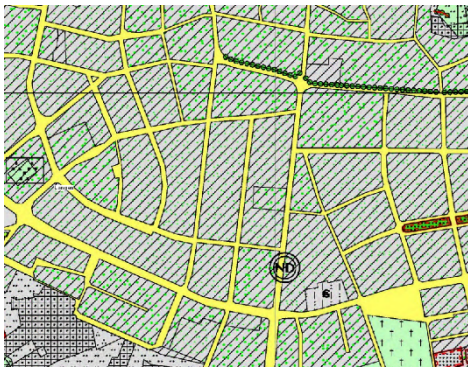


Abbildung 3: Landschaftsplan Entwicklungskarte 2001 (Quelle: Regionalverband Frankfurt RheinMain; www.region-frankfurt.de)

In Bebauungsplan werden diese Ziele – Erhaltung der Durchgrünung - aufgenommen.

3.3 Bestehende bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, so dass sich der planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab z.Zt. überwiegend nach § 34 BauGB beurteilt. Im Rahmen der Planung soll dieser Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden.

Unmittelbar im Norden grenzt der seit 17.05.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 27 „Kreuzung Darmstädter-/Rhein-/Dieburger Straße/Fahrgasse“. Dieser setzt für das Teil des Plangebietes bzw. Grundstücke: Flur 1 Flurstück: 413/2, 409/1 und 410/1 ein Kerngebiet fest. Der Bebauungsplan verfolgte das Ziel, ein Geschäftszentrum zu etablieren, das die Versorgung des Gebiets östlich der B3 in der Nähe des alten Ortskerns mit Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sicherstellt.

Die im Ursprungsplan und im damaligen städtebaulichen Konzept vorgesehene Grundflächenzahl wurde für den hier in Rede stehenden Planbereich mit GRZ 0,6 festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57a „Erste historische Stadterweiterung – Bereich Lerchgasse/ Leukertsweg“ wird der Bebauungsplan Nr. 27 „Kreuzung Darmstädter-/Rhein-/Dieburger Straße/Fahrgasse“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57a unwirksam.

4 Bestandssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

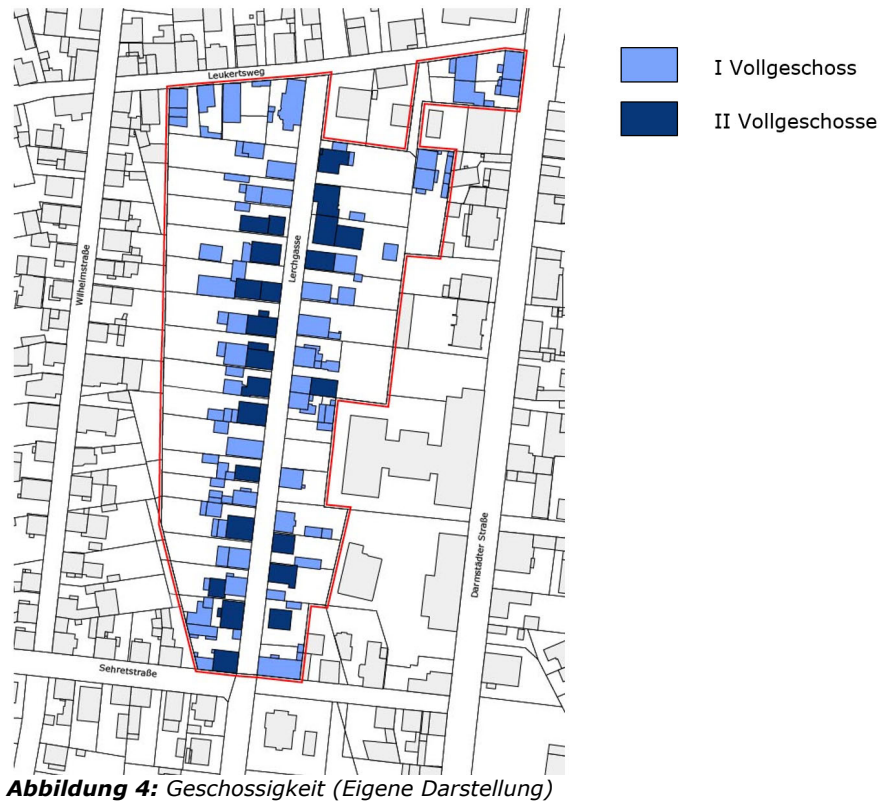
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57a befindet sich südlich des historischen Stadtkerns von Langen. Dieser Stadtteil wurde zusammen mit der Südseite des Leukertswegs bebaut. Die umgebende Bebauung der Ersten historischen Stadterweiterung ist weitgehend durch die ortstypische Haus-Hof Bauweise bebaut. Die Wohnhäuser wurden mit in Firstrichtung angebauten, rückwärtigen Stallhäusern errichtet, denn Landwirtschaft war noch Haupterwerbszweig. Es war wichtig, dass die Häuser in einer Reihe standen.

4.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet dominiert fast ausschließlich die Wohnnutzung. Vereinzelt sind noch einzelne Dienstleistungen geblieben, wie zum Beispiel ein Friseursalon in der Lerchgasse 7.

An die organisch gewachsene Grundstruktur der Altstadt schließt sich das südliche Bereich der ersten Stadterweiterung an, die im 19. und beginnend 20. Jahrhundert entstanden ist. Lerchgasse als Teil diese Erweiterung ist durch relativ lockere Ein- bis Dreifamilienhausbebauung geprägt. Prägend ist eine Abweichende Bauweise durch einseitige Grenzbebauung.

Das Lerchgassenquartier hat eine sehr flache und homogen wirkende Höhenstruktur. Prägend sind Ein -bis Zwei Vollgeschosse.



4.3 Grünstruktur

In vielen Teilbereichen der Innenstadt sind große zusammenhängende private Grünflächen vorhanden. Die Freiflächen liegen in den ehemaligen Hofgärten. Große private Grünflächen sind vor allem in Gebietsteilen vorhanden, für die bisher kein Bebauungsplan existiert. Für die Wohnqualität auf den angrenzenden Grundstücken

aber auch für das gesamtstädtische Klima sind die Flächen von erheblicher Bedeutung.

In Teilbereichen wurden vorhandene Grünflächen bereits durch eine rückwärtige Neubebauung verkleinert. Bei einer Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB wären damit auch auf den Nachbargrundstücken Nachverdichtungen möglich, die zu einer deutlichen Reduzierung der privaten Grünflächen führen und den räumlichen Zusammenhang der Flächen zerstören würden.



Abbildung 6 und 7: Grünstruktur (Eigene Darstellung)

4.4 Erschließung

Die Grundstücke werden beiderseits von der Lerchgasse sowie im Norden entlang des Leukertsweges und der Darmstädter Straße 5 erschlossen. Die Sehetstraße grenzt den Bebauungsplan im Süden ab.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Das Areal befindet sich weitgehend in privatem und in Teilen auch in städtischem Eigentum.

4.6 Denkmäler

Denkmalgeschützte Einzelgebäude oder geschützte Gesamtanlagen im Sinne des Denkmalschutzrechtes bestehen nicht.

Dennoch sind einzelne kultur- und bauhistorisch wertvolle, bzw. auch erhaltenswerte Gebäude vorzufinden. In einem Gutachten (Anlage 4) von Herrn Prof. Frank Oppermann vom Juli 2025 werden hierzu Gebäude in der Leukertsweg 2 / Darmstädter Str. 5, Leukertsweg 10, 12 mit Gartenmauer aus Langener Rotliegendem und Hausnummer 16 als zu erhaltende Bebauung ausgeführt. In der Lerchgasse sind Hausnummer 3, 5, 7, 23, 25, 27 sowie die Häuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite in der Lerchgasse 12, 20 (22) bzw. Flur 393/5 Sandsteinmauer aus Langener Rotliegendem und der Hausnummer 24 als erhaltenswert bewertet.

Das Stadtquartier zwischen Lerchgasse, Leukertsweg, Darmstädter Straße und Wilhelmstraße ist als erste planmäßige Stadterweiterung des historischen Marktfleckens Langen von herausragender städtebaulicher Bedeutung. Es dokumentiert den Übergang von der mittelalterlich gewachsenen Ortsstruktur innerhalb der ehemaligen Befestigung zu frühneuzeitlichen, fachmännisch geplanten Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts. Diese historische Zäsur wird bis heute im Stadtgrundriss, in den Parzellenschnitten und in Bauweise ablesbar. Genau dieses Straßenbild will die Stadt mit dem Bebauungsplan und der integrierten Erhaltungssatzung ausdrücklich sichern.

Das Lerchgassenquartier zwischen Darmstädter Straße, Lerchgasse, Leukertsweg und Wilhelmstraße beinhaltet ein wichtiges Kapitel der Stadtgeschichte Langens. Es handelt sich um die erste planmäßige Erweiterung des ehemaligen Marktfleckens, die 1826 nach dem Entwurf des Geometers Klöpfer entstand.

Mit dem „Klöpferplan“ verließ Langen erstmals die engen Grenzen seiner historischen Befestigung. Anstelle der mittelalterlich gewachsenen, eher unregelmäßigen Struktur der Altstadt entstand hier ein klar geordnetes Quartier mit festen Baufluchten und ähnlich großen Grundstücken.

Schutzwürdig ist dabei nicht nur einzelne historische Bausubstanz, sondern vor allem das Ensemble aus Gebäuden, Parzellenstruktur, Straßenraum und rückwärtigen Grünbereichen. Gerade das Zusammenspiel von dichter straßenseitiger Bebauung und großzügigen Hof- und Gartenflächen prägt den unverwechselbaren Charakter des Quartiers. Diese Struktur vermittelt bis heute die historische Bau- und Lebensweise der ersten Stadterweiterung und besitzt daher hohen Ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Wert.



Abbildung 8 und 9: Auszug aus dem Plan des Geometers Klöpfer für die erste Stadterweiterung 1826 (Bereich Darmstädter Straße, Lerchgasse). Quelle: Kristof Doffing / Stadtarchiv Langen

5 Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Weiter-/Entwicklung eines Gebietes, das die prägenden städtebaulichen Merkmale der ersten Stadterweiterung der Stadt Langen bewahrt und weiterführt und zugleich eine moderne, lebenswerte Wohn- und Baugestaltung überführt.

In Anbetracht der sensiblen Übergangslage zwischen Ortskern und Stadtrand ist eine maßvolle Gebäudehöhe anzustreben, um eine städtebaulich verträgliche Dichte und ausgewogene Maßstäblichkeit zu gewährleisten.

Die vorhandenen Grünstrukturen in den rückwärtigen Gartenbereichen sollen erhalten und weiterentwickelt werden, um die zusammenhängende Durchgrünung und ökologische Qualität des Quartiers zu sichern.

Aufgrund ihrer Lage und ihrer prägenden Wirkung auf das Stadtbild sind auf der Gestaltung und Weiterentwicklung der Lerchgasse hohe gestalterische Anforderungen gestellt. Der Bebauungsplan soll deshalb klare bauordnungsrechtliche Vorgaben schaffen, um eine städtebaulich verträgliche Einbindung in Bestand zu gewährleisten.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das Konzept orientiert sich stark am vorhandenen Straßenraum:

- Grenzbebauung direkt an der Straße
- Ein- bis zweigeschossige Gebäude,
- Giebelständige Häuser zu Straße hin,
- Satteldächer,
- Großzügige rückwärtige Gärten / Grünflächen.

Diese Merkmale sollen künftig verbindlicher Referenzrahmen für Neubauten oder Umbauten sein. Die Neubauten sollen sich in ihrer Lage, Größe und Gestaltung an der vorhandenen historischen Straßenrandbebauung orientieren, damit das gewachsene Ortsbild erhalten bleibt.

5.3 Verkehr

5.3.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird auch weiterhin über die Lerchgasse sowie den Leukertsweg, Sehretstraße und Darmstädter Straße erfolgen.

Die Erschließung des Grundstücks Flur 1 Flurstück 405/1 erfolgt über die private Fläche Flur 1 Flurstück 413/2. Zur Sicherung der vorhandenen und zukünftigen Erschließung wird der Grundstück Flur 1 Flurstück 413/2 als ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze sollen auf den überbaubaren und dafür vorgesehenen Grundstücksflächen unterbracht werden. Zusätzlich sind auch im öffentlichen Straßenraum weitere Parkplätze vorhanden.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Regionalbuslinie OF-71 Linden – Oberlinden - Langen Bahnhof – Steinberg im Bereich der Rheinstraße im Süden, OF-99 und in der Südlicher Ringstraße im Norden des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung zwischen 300m und 500m.

5.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Ver- und Entsorgung des Gebiets und der sozialen Infrastruktur löst der Bebauungsplan keinen Planungsbedarf.

5.5 Umweltbelange

5.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Es liegt im Wasserschutzgebiet Langen der Zone III (WSG-ID 483-001) der Brunnen C, D, E, F, G1 und G2 der Stadtwerke Langen. Die hierin geltenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

5.5.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope

Ein landespflegerischer Ausgleich auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da gegenüber dem heutigen Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB (Einstufung WA-Gebiet mit den entsprechenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung) nicht überschritten werden.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§9 (1) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur der angrenzenden Bebauung und der beabsichtigten Zielsetzung für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung überwiegend durch „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, um die Wohnnutzung zu unterstützen und damit die unverträglichen Nutzungen für das Plangebiet auszuschließen.

Um dem Planungsziel der funktionalen Mischung zwischen Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets sowie der aktuell ausgeübten Nutzungen zu entsprechen, werden im WA-Gebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr.1 und 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässig erklärt.

1.2 Mischgebiete (MI)

Die an der Darmstädter Straße angrenzende Bebauung wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt und nimmt so die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung auf.

Die sonstigen Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen, um die neu Angesiedelten Gewerblichen Nutzungen in der angrenzend an eher sensibleren Allgemeinen Wohngebiet zu steuern.

Einige für die Unterbringung von Gewerbebetrieben als allgemein zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 sowie Abs. 3 BauNVO, werden auch als Ausnahme nicht zulässig festgesetzt, da diese den bestehenden Charakter des Gebietes beeinträchtigen können. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewährt.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer GRZ, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den WA-Gebieten wird die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet von 0,4 Grundflächenzahl festgesetzt. Dies bedeutet zunächst, dass 60%, bzw. 40% des Grundstückes überbaut werden dürfen. Mit dieser Festsetzung werden die nach § 17 BauNVO möglichen Höchstmaße für das Allgemeine Wohngebiet ausgeschöpft.

Die zulässige Grundfläche im WA-Gebiet durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 60%, d.h. bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf.

Die Mischgebiet (MI) ist mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert der BauNVO.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung von max. 2 zulässigen Vollgeschossen dient der zusätzlichen Klarstellung, um die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erklärend zu unterstützen. Beide Maßfestsetzungen korrespondieren zwar miteinander, dennoch stellt die Festsetzung der Bauhöhen die konkretere und somit auf jeden Fall einzuhaltende Festsetzung dar.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Nach § 16 (3) BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl und – sofern Belange des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordern – auch die Höhe baulicher Anlagen festzulegen. Da sich das Plangebiet in einem sensiblen Innenbereich, eingebettet in den durch historische Bebauung geprägten Ortskern befindet, wird aus Gründen des Ortsbildes die Festsetzung der Höhenentwicklung der Gebäude über Gebäudehöhen (Trauf-, Firsthöhen) geregelt. Dadurch kann verwirklicht werden, dass Baukörper innerhalb eines Straßenraums bzw. einer Wohngruppe eine relativ harmonische Höhenabwicklung einhalten und sich den vorhandenen Gebäudehöhen anpassen.

Für die Ermittlung der Höhe wird in der Planzeichnung ein Höhenbezugspunkt angegeben.

3 Bauweise

Weiterhin werden für die Lerchgasse, die als überwiegend bebautes Gebiet gilt, gem. §1 Abs. 10 BauNVO für die genehmigten vorhandenen Anlagen, welche den festgesetzten Rahmen überschreiten, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen als zulässig eingestuft. Diese Festsetzung dient der erhaltenden Erneuerung und der Entwicklungsmöglichkeit der bestehenden Anlagen. **Die Grenzen dieser Entwicklungsmöglichkeiten werden durch § 15 BauNVO gesetzt.**

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen und Hauptgebäuden ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese durch Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen gewähren.

Die Festsetzung dient Erhaltung des bestehenden städtebaulichen Bestandes und der Sicherung der gewachsenen Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes. Ziel ist es, ortsbildprägende Anlagen und Betriebe, die bereits genehmigt und zulässig errichtet wurden, weiterhin zu ermöglichen und ihren Bestand zu sichern, auch wenn sie den neuen Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise widersprechen.

Gleichzeitig soll eine ungesteuerte Ausweitung der Bebauung vermieden werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans und somit die angestrebte Erhaltung der ortsbildprägenden Struktur gefährden würde.

Die Regelung stellt somit einen Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des charakteristischen Stadt- und Nutzungsbildes und den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer am Fortbestand ihrer bestehenden Anlagen her.

3.1 Offene Bauweise

Die offene Bauweise ist für das Lerchgassenquartier untypisch. Diese ist entsprechend dem Bestand an einer rückwärtigen, straßenabgewandten Stelle festgesetzt.

3.2 Abweichende Bauweise

Da es sich bei dem Plangebiet um ein gewachsenes historisches Stadtquartier handelt wurden viele Gebäude nicht in einer der beiden Regelbauweisen des § 22 BauNVO Abs 1 und 2 (offene und geschlossene Bauweise) errichtet. Der Erhalt und die angepasste Weiterentwicklung der vorhandenen, historisch bedingten städtebaulichen Struktur macht es daher erforderlich abweichende Bauweisen zu definieren.

Die abweichenden Bauweisen a1 bis a3 (einseitige Grenzbebauung) und gemeinsame Grundstücksgrenze sind durch Baulinien / Baugrenzen und Textfestsetzungen eindeutig definiert.

Bei nur einseitiger Grenzbebauung sind von allen Außenwänden, die nicht an die Grenze gebaut sind, die in der HBO geforderten Abstandsflächen einzuhalten. Mit dem Kriterium Bauweise werden der seitliche Grenzabstand und die Gebäudelänge geregelt. Jedes Gebäude, das die Vorgaben hinsichtlich des seitlichen Grenzabstandes erfüllt, ist zulässig, sofern alle anderen Festsetzungen ebenfalls erfüllt sind. Aufgrund der gegebenen Grundstücksabmessungen und der für die jeweiligen Gebäudetypen ausgewiesenen überbaubaren Flächen erscheint die Definition eines maximalen Längenmaßes entlang der Verkehrsfläche verzichtbar. Auf den vorhandenen Grundstücken und in den vorhandenen überbaubaren Flächen sind in den Bereichen mit abweichender Bauweise jeweils nur Gebäudelängen von deutlich weniger als 50m (§22 Abs. 2 BauNVO) realisierbar.

Durch die die ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind möglichen Gebäudelängen entlang der Verkehrsflächen aus der vorhandenen erhaltenswerten städtebaulichen Struktur abgeleitet

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen sichern zusammenhängende und den Wohngebäuden nach Möglichkeit unmittelbar angeschlossene Höfe und Grünflächen (Auch FS. Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).

3.4 Baulinien

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss zwingend auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten ist auch im geringfügigen Ausmaß unzulässig. Die Baulinien sind entlang der angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt, um den Charakter des Lerchgassenquartiers zu erhalten, bauliche Hauptanlagen sind somit auch zukünftig direkt an die Straße zu bauen. Der Straßenraum wird als städtebauliche Einheit in seiner rahmengebenden Wirkung bewertet. Die optische Wahrnehmung des Straßenraums ist eindeutig durch die straßenseitige Bauflucht geprägt, sie ist städtebauliche dominant. Daher sind Vorgärten untypisch und unerwünscht, sie unterbrechen die historisch entstandene Bauflucht.

3.5 Baugrenzen

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Ein Überschreiten der Baugrenzen kann für Terrassen, eingeschossige Anbauten, Dachterrassen, Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden. Die Terrassen müssen an das Gebäude angeschlossen werden.

Die Baugrenzen orientieren sich an den Bestand und lassen geringfügig Flexibilität für die weitere Bebauung, wenn die restlichen Festsetzungen angehalten werden.

In rückwärtigen Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht oder nur wenig wahrgenommen werden, wird der Rahmen durch Baugrenzen vorgegeben. Die Steuerung von Bebauung ausschließlich mit Baugrenzen ermöglicht mehr Flexibilität, um die Nutzung des Grundstücks gewährleisten, ohne dass die straßenbildenden Räume dadurch tangiert werden.

4 Flächen für Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

In der Planzeichnung werden im Rückwärtigen Grundstücksteil entsprechende Flächen ausgewiesen.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die kleinteilige historische Struktur, die Nutzungsdichte und der beengte Verkehrsraum stammen aus einer Zeit in welche andere Anforderungen an Wohnfläche, Platzbedarf und Beförderung gestellt wurden.

Es erscheint daher angemessen, die Zahl der Wohneinheiten zu begrenzen, um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden.

6 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die rückwärtigen zusammenhängenden Grünbereiche werden durch die Festsetzung geschützt. Hierbei wurde weitgehend der Bestand zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Nutzung der Flächen als Garten- und Erholungsfläche wird eine geringfügige Versiegelung zugelassen.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche Flur:1 Flurstück: 413/2 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers sowie Anliegers des Grundstücks Flur: 1 Flurstück: 405/1 festgesetzt, um die dauerhafte baurechtliche Erschließung des Grundstücks zu sichern.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung baulicher Anlagen regelt äußere Merkmale des Lerchgassenquartiers.

1.1 Bebauungsstruktur

Die Festsetzung orientiert sich maßgeblich an der Erscheinung des Straßenbildes. In diesem Zusammenhang sollte die Kubatur der straßenseitigen Bebauung auf das übliche Maß der Grundstücksgliederung zugeschnitten werden, um übergroße Gebäudevolumen zu vermeiden.

1.2 Stellung baulicher Anlagen

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen werden im Lerchgassenquartier die Stellungen baulicher Anlagen festgesetzt. Unter der Stellung der baulichen Anlagen ist die Ausrichtung der baulichen Anlagen bezogen auf die Hauptfirstrichtung zur Straße zu verstehen. Hieraus ergibt sich die charakteristische giebelständige Straßenrandbebauung.

Insbesondere prägend ist die Straßenabfolge mit der historischen Haus- Hof- Bauweise (einseitige Grenzbegehung). Die Festsetzung ergänzt die abweichende (einseitige) Bauweise, so dass bei den Grundstücksverschmelzungen der kleinteilige Rhythmus gewährt bleibt.

1.3 Dach

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung haben allgemein eine harmonische und ruhig gestaltete Dachlandschaft zum Ziel. Dies soll durch eine Einschränkung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen bei den Hauptgebäuden gewährleistet werden. Die Vorgaben richten sich nach dem Bestand aus.

1.4 Fassade

Die Festsetzung wird getroffen, um die prägende Lochfassaden auch bei Neubebauung oder Sanierung zu erhalten. Durch die Vorgabe des Verhältnisses von geschlossener und offener Fassade sollen zu massive, geschlossene Fassaden vermieden werden.

Ein Anteil an geschlossener Wandfläche von 90–75% bedeutet im Umkehrschluss einen Fensteranteil bzw. Öffnungen von 10–25%.

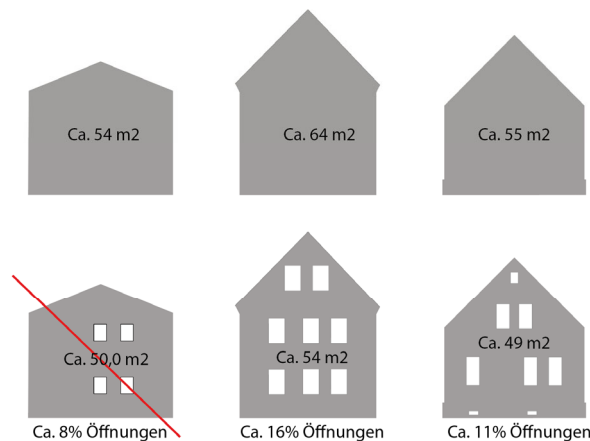


Abbildung 10: Anteil an geschlossener Wandfläche (Eigene Darstellung)

2 Grundstücksfreiflächen

Mit den Vorgaben zur Grundstücksgestaltung werden, neben der gestalterischen Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, auch ökologische, für den Naturhaushalt wichtige Positivwirkungen gewährleistet. Hierbei ist ebenfalls die kleinklimatische Funktion von besonderer Bedeutung.

C BEGRÜNDUNG DER ERHALTUNGSSATZUNG

Der betrachtete Bereich – insbesondere der Straßenzug der Lerchgasse – wurde überwiegend in der ersten Stadterweiterungsphase (etwa 1821 – 1888) bebaut und weist noch ein ausgeprägtes, einheitliches Straßenbild auf.

Der in den vergangenen Jahren zunehmende bauliche Veränderungsdruck führt häufig zu zergliederten Abbrüchen und daraus resultierenden fremden Neubauten, welche das zusammenhängende Straßengefüge allmählich bereichsweise beeinträchtigen und ohne eine entsprechende Steuerung vermutlich langfristig zerstören werden.

Es unterliegen jedoch nicht alle historischen Gebäude dem Denkmalschutz, welche das Stadtbild prägen. Das vorhandene Baurecht bietet nur selten die Möglichkeit, angemessen zu reagieren. Deshalb soll eine im Bebauungsplan integrierte Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Satz 1 hier eine Sicherung bieten, die die städtebauliche Eigenheit eines Gebietes schützt.

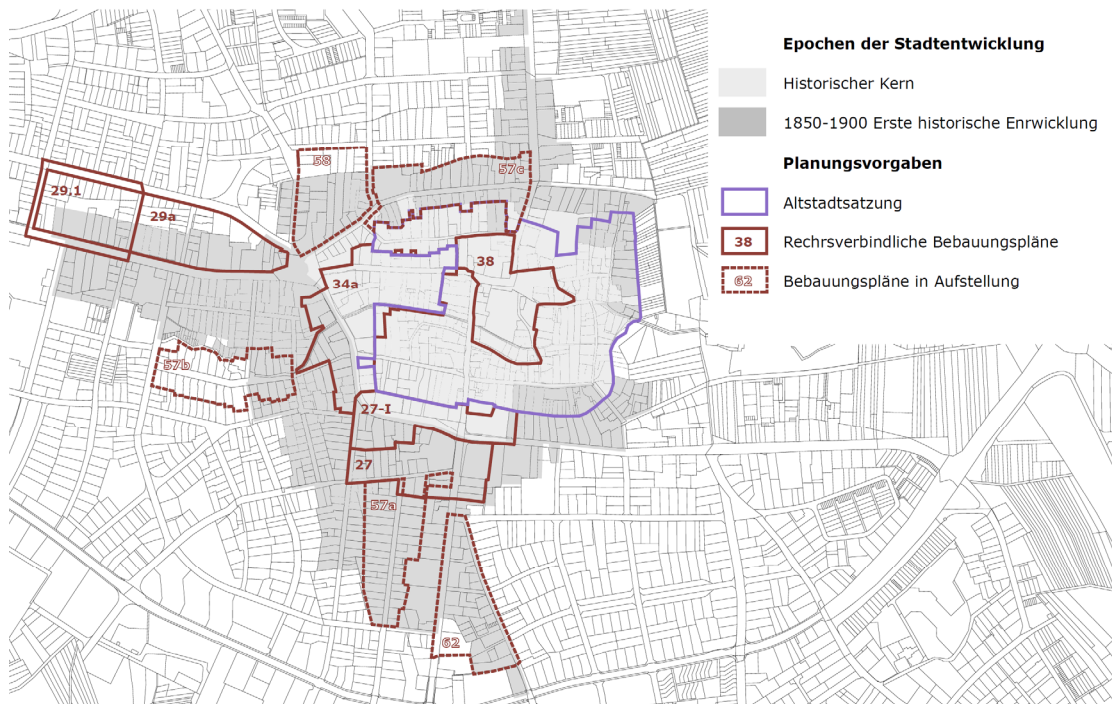


Abbildung 11: Planungsrecht im Bereich der Ersten Stadterweiterung der Stadt Langen

1.1 Sachlicher Geltungsbereich (Erhaltungsziel)

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.

Die Erste Stadterweiterung Langens wurde zwischen ca. 1821-1888 entwickelt und weist bis heute ein weitgehend geschlossenes Straßenbild auf. Charakteristisch sind die kleinteiligen Parzellen, mit einseitigen Stellung der giebelständige Baukörper, Satteldächer, Traufhöhen zwischen 5-7m, sowie großzügige rückwärtige Gärten.



Abbildung 12: Straßenansicht – einseitige Grenzbebauung mit Hofeinfahrten, Haus- Hofabfolge: Lerchgasse Westseite (oben) Lerchgasse Ostseite (unten).

Im Bereich der ersten Stadterweiterung sind die ursprünglichen städtebaulichen Strukturen weiterhin deutlich ablesbar: die Lerchgasse bewahrt bis heute ihre charakteristische historische Parzellenstruktur. Die einseitig grenzständige Bebauung, unterbrochen von Hofeinfahrten, und die klare Baufluchtlinie entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen formen gemeinsam ein Ensemble von hoher städtebaulicher Qualität.

Die Bebauung selbst besteht überwiegend aus Giebelständigen Gebäuden, die direkt an der Straße errichtet wurden. Die Dachneigung mit wenigen Ausnahmen liegt zwischen 42 bis 51 Grad. Stellung der Häuser ist einseitige Grenzbebauung zu Straße und zu Nachbargrenze gleichzeitig.

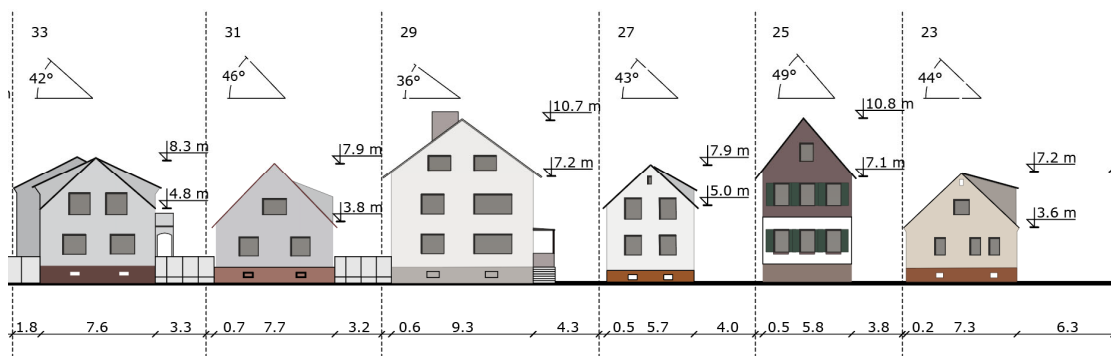
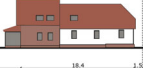


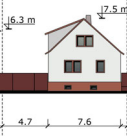
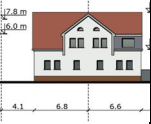
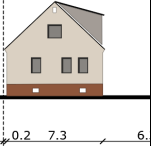
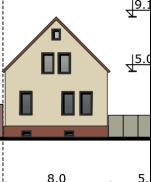
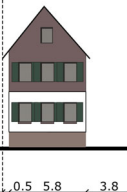
Abbildung 13: Lerchgasse – giebelständige Bebauung

1.2 Entwicklung der Typen und Merkmale

Für den Bereich der ersten Stadterweiterung sind im Rahmen der Untersuchungen verschiedene Gebäudetypologien ermittelt worden, die die besondere städtebauliche Gestalt dieses Bereiches Langens definieren.

In der nachfolgenden Tabelle wird schematisch die Vorgehensweise auszugsweise dargestellt.

Liegen- schafts- adresse	Typ	Gestalterische Merkmale	Fensterform, Anordnung und Anteil der verglasten Flächen	Erhal- tung (Hoch/ Mittel/ Gering)
Leukerts- weg 10 	1.0	Dachform: Ausrichtung: Geschossigkeit: Kniestock: Fassade:	Krüppelwalmdach Giebelständig/ Eckhaus I VG Ohne Kniestock Fenster 1:2 Fenstergesimse Material: FW sichtbar, Putz, Giebel Schiefer	■
Lerchgasse 3 	Typ 1.1	Dachform: Ausrichtung: Geschossigkeit: Kniestock: Fassade:	Satteldach Traufständig/ Eckhaus I VG Ohne Kniestock - Hochformatige stehende Fenster - Fenster 2:1 Anordnung	■
Lerchgasse 5 	Typ 1.0	Dachform: Ausrichtung: Geschossigkeit: Kniestock: Fassade:	Krüppelwalmdach, Giebelständig, zurückgesetzte Schleppgaube, Ohne Kniestock Verputztes Mauerwerk, - Hochformatige stehende Fenster - 2 zu 1 Anordnung	■

Lerchgasse 7 		Typ 1.1	Dachform: Ausrichtung: Geschossigkeit: Kniestock: Fassade:	Satteldach Giebelständig I VG Ohne Kniestock - Hochformatige stehende Fenster - Fenster 2:1 Anordnung - 2 zurückgesetzte Schleppgauben	■
Lerchgasse 12 		Typ 1.1	Dachform: Ausrichtung: Geschossigkeit: Kniestock: Fassade:	Satteldach Giebelständig I VG Ohne Kniestock Sockel - Fenster 2:1 Anordnung - Fenstergesimse - Hochformatige stehende Fenster	■
Lerchgasse 18-20 		Typ 2.1	Dachform: Ausrichtung: Geschossigkeit: Kniestock: Fassade:	Satteldach mit Zwerchhaus mittig Traufständig /DH I VG Kniestock Sockel Symmetrie + 1:2 Fenstergesimse	■
Lerchgasse 23 		Typ 1	Dachform: Ausrichtung: Geschossigkeit: Kniestock: Fassade:	Satteldach Giebelständig I VG Ohne Kniestock - Hochformatige stehende Fenster - 2 zu 1 Anordnung	■
Lerchgasse 24 		Typ 2.0	Dachform: Ausrichtung: Geschossigkeit: Kniestock: Fassade:	Giebelständig Satteldach I VG Kniestock - Hochformatige stehende Fenster - 2 zu 1 Anordnung	■
Lerchgasse 25 		Typ 3.0	Dachform: Ausrichtung: Geschossigkeit: Kniestock: Fassade:	Giebelständig Satteldach II VG Mit und ohne Kniestock Sockel Symmetrie Fenstergesimse Fensterläden	■

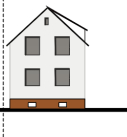
Lerchgasse 27 	Typ 2	Dachform: Ausrichtung: Geschossigkeit: Kniestock: Fassade:	Giebelständig Satteldach I VG Kniestock - Sockel - Symmetrie - Fenstergesimse	
--	------------------	--	---	---

Tabelle 2: *Typbildende Gebäude*

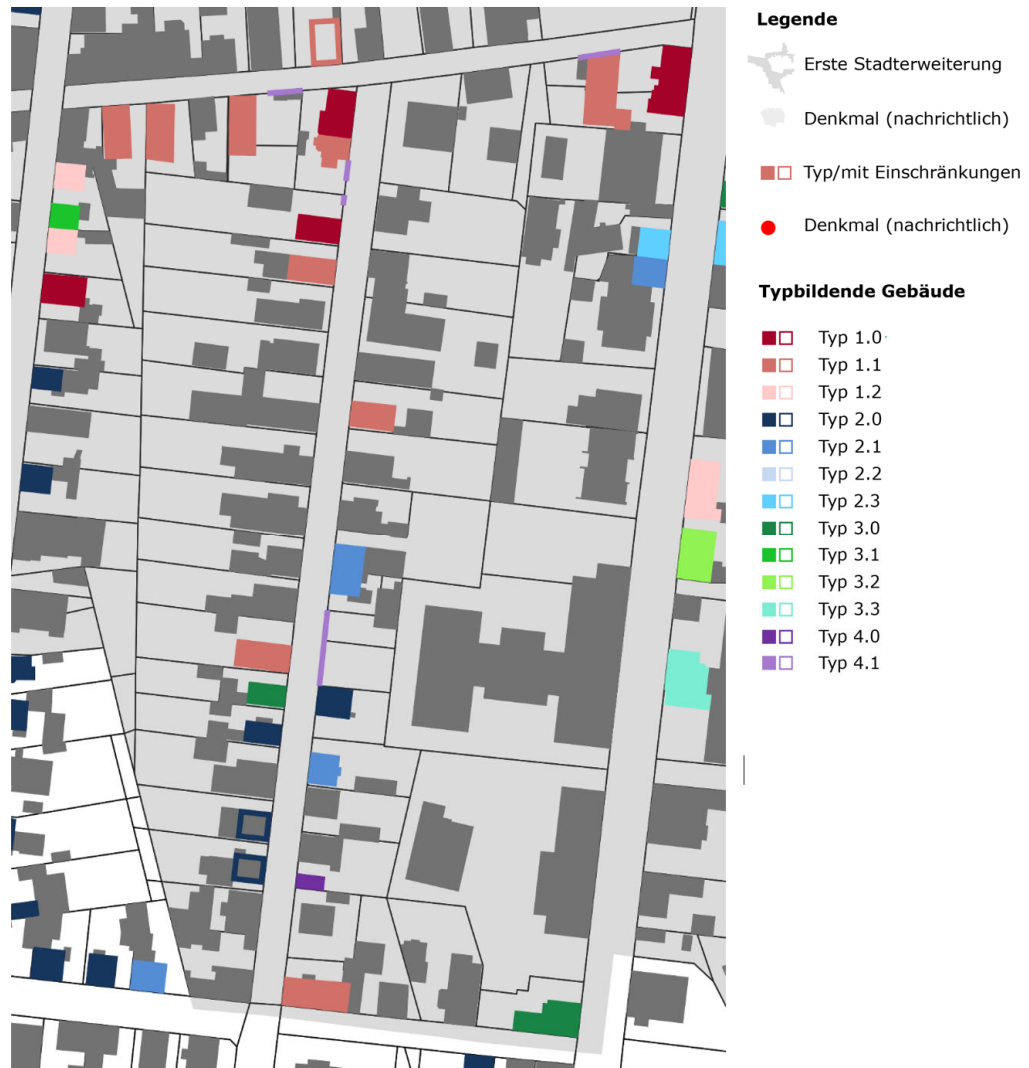


Abbildung 16: *Typbildende Gebäude (Ohne Maßstab)*

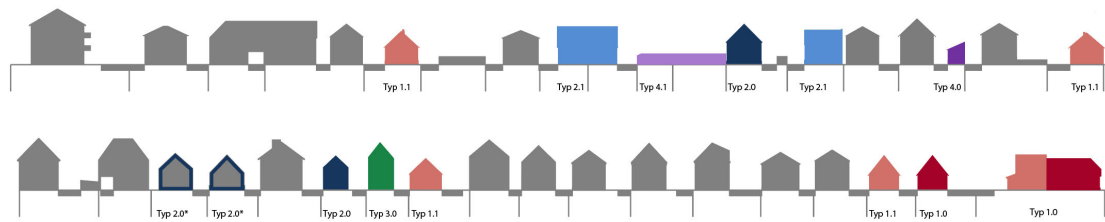
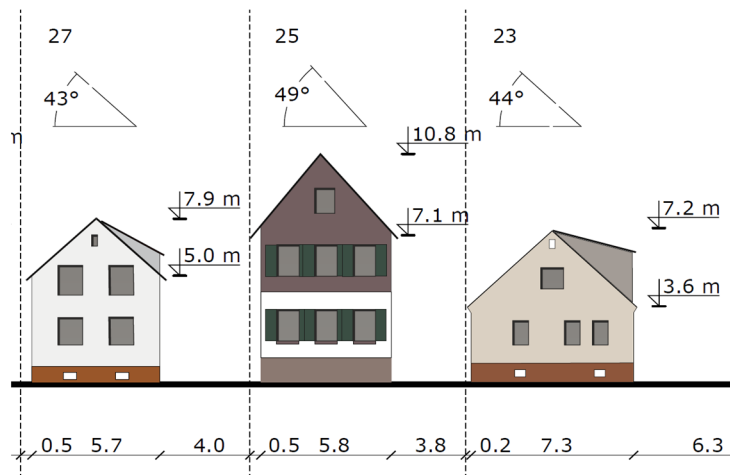
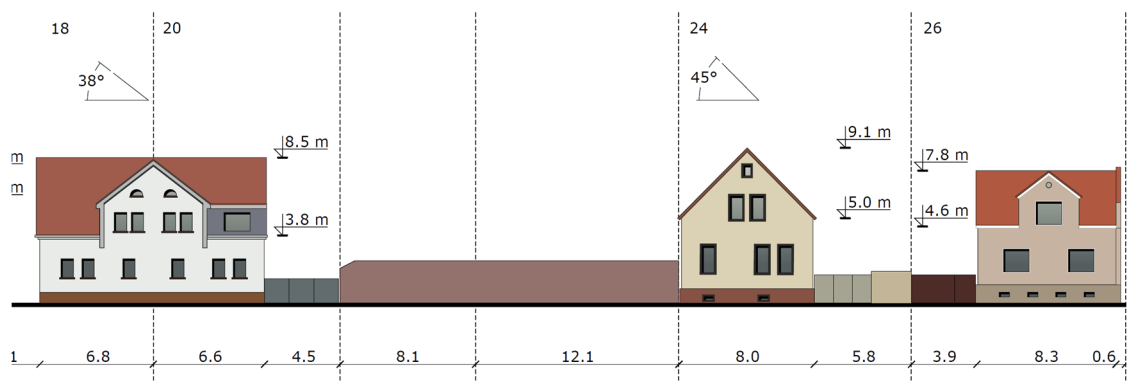


Abbildung 17: Typbildende Gebäude (Ohne Maßstab)



Typ 2.0	Typ 3.0	Typ 1.1
Giebelständig 1 Geschoss + Kniestock Graue Dacheindeckung Gliederung durch Sockel	Giebelständig 2 Geschosse + Kniestock Gliederung durch Sockel und Abset- zen der Fassade	Giebelständig 1 Geschoss Gaube abgeschleppt Gliederung durch Sockel
	Stehende Fenster, Anordnung sym- metrisch, Fensterlä- den Fensterbänke/ Ein- fassungen	Stehende Fenster Anordnung 2:1



Typ 2.1	Typ 4.1	Typ 2.0	Typ 2.1
traufständig	Mauer:	Giebelständig	traufständig

rote Dacheindeckung 1 Geschoss Zwerchgiebel mittig	Sandstein	1 Geschoss + Kniestock	1 Geschoss Zwerchgiebel mittig Rote Dacheindeckung
Gliederung durch Sockel Fensterbänke		Gliederung durch Sockel	Gliederung durch Sockel
Stehende Fenster, Anordnung 1:2		Stehende Fenster, Anordnung 1:2	

Die Fassadengestalt wird neben den Gliederungselementen auch durch die Flächenmaterialien bestimmt, die für den Bereich der Erhaltungssatzung als helle, mineralische Glattputzfassaden sowie im Sichtbereich (straßenseitig) oft auch als Fachwerk oder Holzverkleidung zu charakterisieren sind.

Zusammenfassend werden nachfolgende Erhaltungsziele aufgeführt, die den alten Ortskern Griesheims sowie seine nahen Erweiterungsbereiche in seiner Charakteristik und Maßstäblichkeit langfristig zu sichern und zu bewahren:

- Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des Bereiches der 1. Stadterweiterung, insbesondere unter Beachtung heutiger, baulicher sowie gesetzlicher Anforderungen und Entwicklungen,
- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung der historischen und straßenbildprägenden Baufluchten und Raumkanten entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen,
- Erhalt und Sicherung der stadtbildprägenden Gebäude und Straßenabwicklungen durch Sicherung der vorhandenen Bausubstanz,
- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung ortsbildprägender Fassadengestaltungen und -gliederungen.

Unter der Beachtung der Erhaltungsziele soll eine behutsame Weiterentwicklung, auch unter Beachtung zeitgemäßer Neuerungen und bauordnungsrechtlicher Anforderungen unter besonderer Beachtung des Klimaschutzes möglich sein.

Einfriedungen

In der Lerchgasse grenzen in vielen Bereichen Höfe direkt an den öffentlichen Raum. Die Straße wird in diesen Bereichen nicht von den Fassaden der Gebäude, sondern von Mauern, Toren und Zäunen begrenzt.

1.3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe und Verfahren

§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB listet als genehmigungsbedürftige Vorhaben „Rückbau“, „Änderung“ und „Nutzungsänderung“ auf. „Rückbau“ meint dabei sowohl die völlige Beseitigung, als auch den Teilabbruch einer baulichen Anlage. Eine „Änderung“ im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB betrifft die Änderung der Substanz einer baulichen Anlage, soweit sie nicht unter den Begriff des Rückbaus fällt.

Der Begriff der „Nutzungsänderung“ beschreibt eine Änderung der Nutzungsweise, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird, d.h. durch die die ihr bisher zugewiesene Funktion in rechtserheblicher Weise geändert wird.

Rückbau- und Änderungsmaßnahmen berühren das Erhaltungsziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in der Regel bei allen verändernden Eingriffen, die das Erscheinungsbild, die Struktur oder die Funktion der baulichen Anlage in nicht unerheblichem Maße verändern und damit die städtebaugeschichtliche, städtebaukünstlerische oder sonstige städtebauliche Bedeutung der Anlage ganz aufheben oder schmälern.

Veränderungen des Gebäudeinneren oder Änderungen der bisherigen Nutzung, berühren dagegen im Allgemeinen das Erhaltungsziel des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht, da dieses auf die Erhaltung optisch wahrnehmbarer Gegebenheiten gerichtet ist.

Wichtig ist an dieser Stelle auch, dass nicht nur die bisher nach Hessischer Bauordnung genehmigungspflichtigen Vorhaben wie die Errichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteils, sondern auch die genehmigungsfreien Vorhaben wie beispielsweise die Änderung von Fassadenöffnungen oder -gliederungen im Geltungsbereich nunmehr genehmigungspflichtig sind.

Grundsätzlich bedarf es immer dann einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, wenn das Vorhaben die städtebauliche Eigenart innerhalb des Erhaltungsbereiches beeinträchtigen oder verändern würde.

Dies können im Einzelnen sein:

Rückbau baulicher Anlagen

- Voll- oder Teilabriss eines Haupt- und/oder Nebengebäudes
- Abriss von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen, kleineren Gauben, etc.
- Abriss von Einfriedungen zum öffentlichen und halböffentlichen Raum

bauliche Änderung eines Gebäudes

- Erweiterung durch Anbauten, Aufstockungen
- Dachaus- und -umbauten aller Art
- Veränderungen der Fassaden/Außenwände zum öffentlichen/halböffentlichen Raum
- Anbringung einer Wärmedämmung
- Veränderungen der Fensteröffnungen, Türen und Tore hinsichtlich Größe und Format

Dacheindeckungen

Nutzungsänderungen

- Umnutzung eines Haupt- und/oder Nebengebäudes

Errichtung baulicher Anlagen

- Errichtung eines Haupt- und/oder Nebengebäudes aller Art
- Errichtung von Einfriedungen zum öffentlichen/halböffentlichen Raum
- Errichtung von Werbeanlagen.

Keiner erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedürfen Umbauten im Innern von baulichen Anlagen, soweit sie sich nicht auf die äußere Gestalt des Gebäudes auswirken. Ebenso von dieser Genehmigungspflicht ausgenommen sind Umnutzungen baulicher Anlagen, soweit die äußere Hülle der baulichen Anlage sowie die Grundstücksfreiflächen zum öffentlichen/halböffentlichen Raum nicht verändert werden.

1.4 Erörterungspflicht

Grundsätzlich besteht für alle betroffenen Bauwilligen, Eigentümer*innen und den mit Bauplanungen Beauftragten die Möglichkeit der Bauberatung. Termine und Beratungsbedarfe können per mail unter stadtplanung@langen.de mit dem zuständigen Fachdienst 13 abgestimmt werden.

D HINWEISE

E PFLANZLISTE

Die Pflanzliste beinhaltet Pflanzvorschläge zu heimischen Bäumen sowie Sträuchern und freiwachsenden Hecken, aber auch zu Pflanzen für die Dachbegrünung. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sollen die aufgeführten Pflanzen vorrangig eingesetzt werden, um die heimische Flora zu fördern und einen Beitrag zum Naturschutz zu leisten.