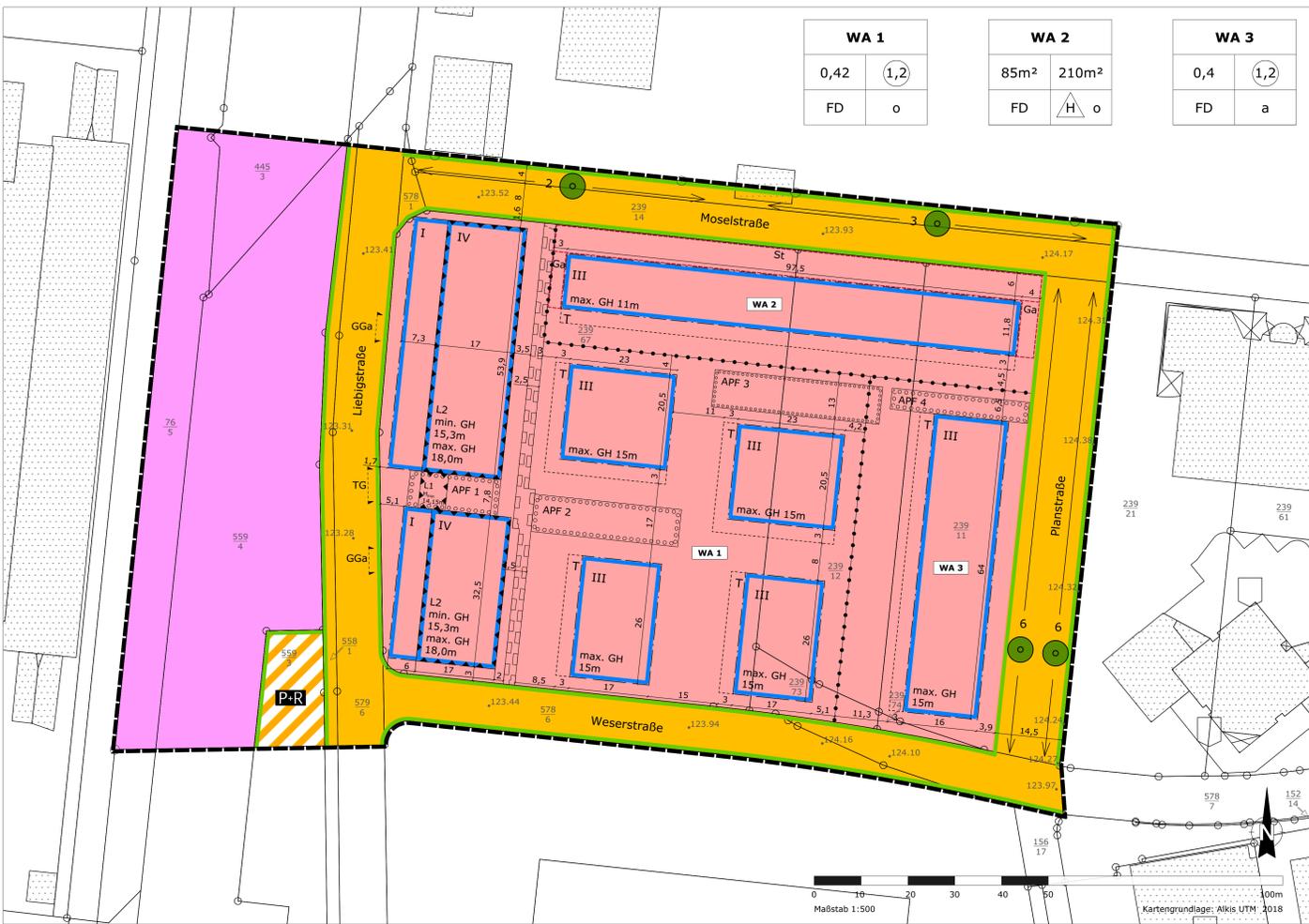


# Festsetzungen Teil I: Planzeichnung



## Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- III Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse
  - 1,2 Höchstmaß der Geschossflächenzahl
  - 0,4 Höchstmaß der Grundflächenzahl I
  - max. GH maximale Gebäudehöhe 18m
  - min. GH minimale Gebäudehöhe 15,3m

- Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)
- Bahnanlage
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Bestandsgebäude
  - FD Dachform: Flachdach
  - Geländehöhe

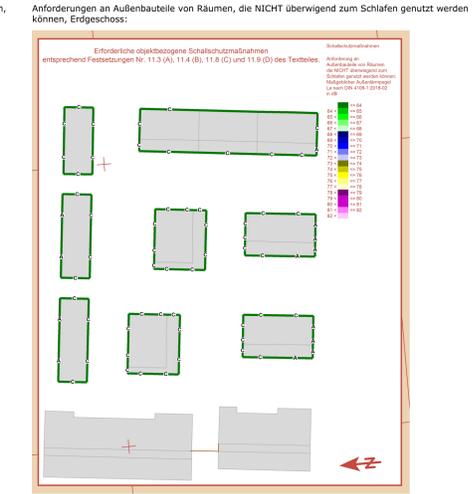
**Nutzungsschablone**

| GRZ I / max. Grundfläche | GFZ / max. Geschossl. | Dachform | Bauweise |
|--------------------------|-----------------------|----------|----------|
|                          |                       |          |          |

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- offene Bauweise
  - abweichende Bauweise
  - nur Hausgruppen zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksflächen
  - Flächen für Terrassen
- Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Flächen für offene Stellplätze
  - Flächen für Garagen, offene Stellplätze und Nebenanlagen

## Plandarstellungen

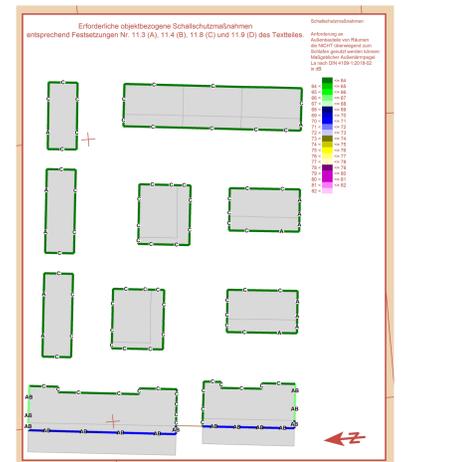
**Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche, Berechnungsgrundlagen**  
 In den nachfolgenden Plandarstellungen sind die erforderlichen objektbezogenen Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen entsprechend der Festsetzungen 11.3, 11.4, 11.8 und 11.9 (s. Blatt 2 Textliche Festsetzungen) für die jeweiligen Baufelder abschnitts- und geschosswise ausgewiesen. Die Zuordnung erfolgt dabei über die im Plan ausgewiesenen Buchstaben A bis D.



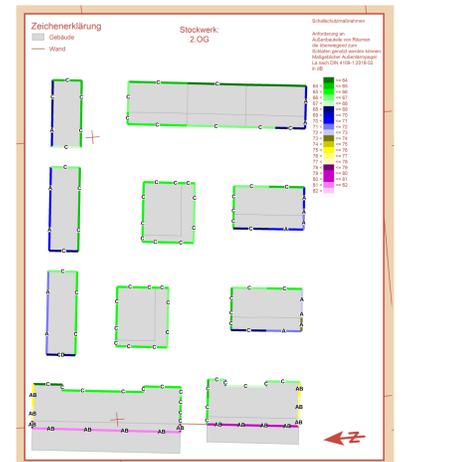
Anforderungen an Außenbauteile von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, 1. Obergeschoss:



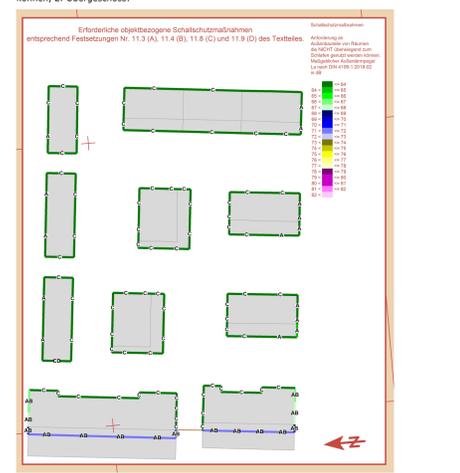
Anforderungen an Außenbauteile von Räumen, die NICHT überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, 1. Obergeschoss:



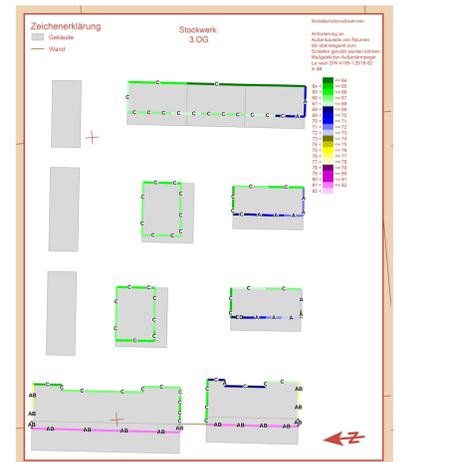
Anforderungen an Außenbauteile von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, 2. Obergeschoss:



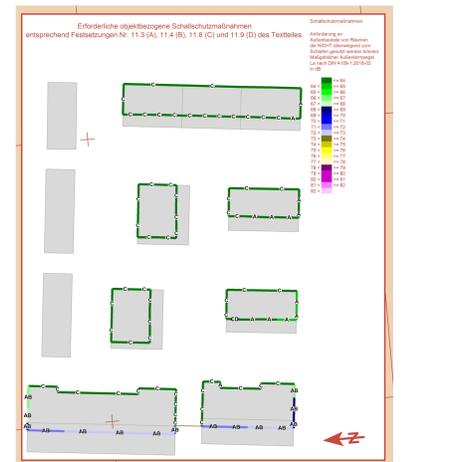
Anforderungen an Außenbauteile von Räumen, die NICHT überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, 2. Obergeschoss:



Anforderungen an Außenbauteile von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, 3. Obergeschoss:



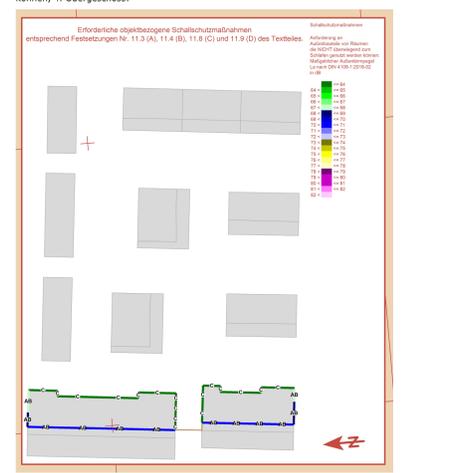
Anforderungen an Außenbauteile von Räumen, die NICHT überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, 3. Obergeschoss:



Anforderungen an Außenbauteile von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, 4. Obergeschoss:



Anforderungen an Außenbauteile von Räumen, die NICHT überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, 4. Obergeschoss:



# Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Bauutzungsverordnung (BauVO)** i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S.198)
- Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches** i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S.259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.06.2018 (GVBl. S.258)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S.142), zuletzt geändert durch Art. Artikel2 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S.291)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S.706)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S.629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S.184)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S.548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S.366)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG)** i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S.2254)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz** i. d. F. der vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S.432)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S.2513)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S.211)

## Verfahrensübersicht

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.2018
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2018
- Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 10.08.2018
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 17.08.2018 bis 14.09.2018
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.08.2018 bis 14.09.2018
- Auslegungsbeschluss am 23.05.2019
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 31.05.2019
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.06.2019 bis 12.07.2019
- Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 11.06.2019 bis 12.07.2019
- Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 3 BauGB am 29.11.2019
- Erneute öffentliche, verkürzte und beschränkte Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 3 BauGB vom 09.12.2019 bis 20.12.2019
- Erneute Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans (verkürzt) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 3 BauGB vom 09.12.2019 bis 20.12.2019
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2020
- Ausfertigung
- Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt

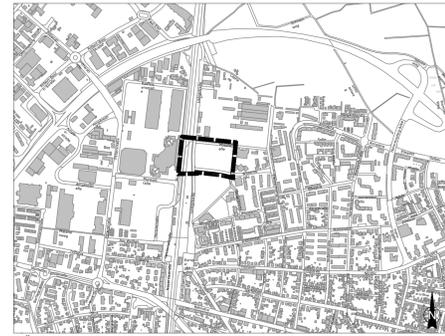
Langen, 02.07.2020  
 Bürgermeister Frieder Gebhardt

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.07.2020

Langen, 07.07.2020  
 Bürgermeister Prof. Dr. J. W. W. W.

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern: Blatt 1 „Planzeichnung und Plandarstellungen“ sowie Blatt 2 „Textliche Festsetzungen und Hinweise“.

Der Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung sowie die DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisieren, können im Rathaus der Stadt Langen, Fachdienst 13, Bauwesen, Stadt- und Umwelplanung, 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 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr von jedermann eingesehen werden.



**Langen • RheinMain**

**Bebauungsplan Nr. 45.IV**  
 „Wohngebiet Liebigstraße - Rodehau-Areal“

**SATZUNG**  
 Blatt 1 von 2

**Magistrat der Stadt Langen**  
 Fachdienst 13  
 Bauwesen, Stadt- und Umwelplanung

Maßstab: 1:500      Stand: 30.01.2020  
 Dateiname: 2020-06-26\_S\_Plan\_BPlan\_45.IV.wvx