



Außenbereichssatzung "Im Loh"

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB 98) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen in ihrer Sitzung am 22.06.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem als Anlage 1 zur Satzung beige-fügten Abgrenzungsplan L 2.1 vom 19.05.2006.

§ 2 Zweck der Satzung

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- (2) Die Satzung erstreckt sich auch auf Vorhaben, die kleinen nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieben dienen.
- (3) Zulässige Vorhaben im Sinne dieser Satzung sind, über die bestehenden baulichen Anlagen hinaus, nur Erweiterungen, Modernisierungen und/oder Umbauten an bestehenden baulichen Anlagen. Gleiches gilt für die Wiedererrichtung von durch Brand oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten baulichen Anlagen.
- (4) Die Genehmigung erfolgt gem. § 35, Abs. 2 BauGB.

§ 3 Städtebauliche Ordnung

- (1) Die Geschossfläche der Wohnzwecken dienenden Vorhaben darf 150 m² brutto nicht überschreiten. Wohnflächen in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse gemäß Hessische Bauordnung gelten, werden angerechnet.
- (2) Es sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- (3) Die Geschossfläche der Vorhaben, die kleinen Handwerksbetrieben dienen, darf 250 m² brutto nicht überschreiten.
- (4) Die Zahl der Vollgeschosse bei Wohngebäuden darf zwei nicht übersteigen (Z = II). Die Zahl der Vollgeschosse der Vorhaben, die kleinen Handwerksbetrieben dienen, ist ebenfalls auf zwei Vollgeschosse begrenzt (Z = II).
- (5) Wenn nicht mehr als 15% der Fläche des Grundstückes durch das Hauptgebäude überbaut sind, dürfen auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO errichtet werden. Durch Nebenanlagen darf max. 7,5 % des Grundstückes überbaut werden. Nebenanlagen dürfen in ihrer Höhe das Hauptgebäude nicht überragen. Zu Nebenanlagen ge-



hören auch Einrichtungen und Anlagen für Kleintier- und Nutztierhaltung, wenn sie nicht gewerblichen Zwecken dienen.

- (6) Bestehende Nebenanlagen, die größer sind als es diese Bestimmung zulässt, sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft dieser Satzung an diese Bestimmung anzupassen.
- (7) Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist bis auf eine Terrasse von max. 30 m² Größe und die erforderlichen Stellplätze einschließlich Zufahrt gärtnerisch anzulegen.

§ 4

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Die Dachneigung der Gebäude darf 30° nicht überschreiten
- (2) Als Fassadenverkleidung sind Faserzementplatten, Kunststoffe und glasierte Keramik nicht zulässig.
- (3) Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Langen erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.
- (4) Erschließungswege auf den Grundstücken dürfen ausschließlich als maximal 2,00 m breite Wege befestigt werden. Vor dem Gebäudeeingang darf eine Fläche von maximal 6,00 m² befestigt werden.
- (5) Garagenzufahrten dürfen ausschließlich als maximal 2 x 0,50 m breite Fahrspuren befestigt werden. Vor Garagen darf eine Fläche von maximal 15 m² pro Garage befestigt werden.

§ 5

Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Es sind mindestens 30% der Fassadenflächen aller Gebäude und Nebenanlagen dauerhaft mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- (2) Die Dächer von Nebenanlagen sind als Grasdach auszubilden. Es ist entweder eine Substratschicht von mindestens 15 cm Höhe aufzubringen oder ein „Sedum-Dach“ mit einer 8 cm hohen Substratschicht einzurichten
- (3) Niederschläge, die auf Dachflächen niedergehen, sind in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen dieser Zisternen hat mindestens 20 l/m² Dachfläche zu betragen. Terrassenflächen sind so zu befestigen, dass die dort anfallenden Niederschläge versickert werden. Der Überlauf der Zisterne ist zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Entwässerungsgesuch zu führen.
- (4) Bei der Neuanlage von Gärten oder Gartenteilen oder einzelnen Pflanzmaßnahmen sind nur Gehölze gemäß der als Anlage 4 beigefügten Liste der einheimischen Arten zulässig.
Bestehende Nadelgroßgehölze (ab ca. 5 m Höhe) sind bei natürlichem Ausfall durch einheimische Gehölze nach der in Anlage 4 genannten Pflanzliste zu ersetzen. Dabei ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.



Einzelne Nadelkleingehölze (unter 5 m Höhe) sind innerhalb einer Frist von 2 Jahren ersatzlos zu beseitigen.

- (5) Die Grundstücke sind mit Laubhecken und sockelfreiem innenliegenden Maschendraht mit maximal 1,20 m Höhe einzufrieden. Zwischen Zaun und Erdboden ist ein 10 cm hoher Streifen als Durchschlupf für Kleinsäuger freizuhalten. Die Einfriedigungen an den Straßenfronten sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Für die Anlage der Laubhecken sind ausschließlich Pflanzen gem. der als Anlage 4 zu dieser Satzung beigefügten Pflanzliste zugelassen.

Bestehende heckenförmige Pflanzungen mit Nadelgehölzen, hierzu zählen auch heckenförmig gepflanzte Fichten, sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtsverbindlichkeit dieser Satzung insgesamt zu entfernen und durch einheimische Gehölze nach der in Anlage 4 genannten Pflanzliste zu ersetzen. Die Höhe der Hecken sind auf max. 1,20 m Höhe zu begrenzen.

- (6) Bestehende Gebäude und Anlagen (Wohnhäuser, Nebengebäude, Garagenzufahrten, Grundstückseinfriedigungen usw.) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft dieser Satzung an die landschaftsplanerischen Festsetzungen dieser Satzung anzupassen.

§ 6

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- (1) Offene Kamine die als einzige Heizungsanlage zur Beheizung des Gebäudes bestimmt sind, sind wegen ihrer schlechten Energiebilanz unzulässig.
- (2) Offene Kamine die als einzige Heizungsanlage zur Beheizung des Gebäudes vor dem 01.01.2005 in Betrieb genommen worden sind, sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Satzung durch eine umweltfreundliche Heizungsanlage zu ersetzen.

§ 7

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Hinweis wegen Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrguttransporte, Funkenflug usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Durch den Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Egelsbach, dessen Platzrunde den Geltungsbereich der Satzung berührt, entstehen Immissionen (insbesondere Luftschall und evtl. Abgase). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Flugplatz GmbH Egelsbach nicht geltend gemacht werden, da der Verkehrslandeplatz planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.



Weitere Hinweise

- 1) Die Genehmigung der Vorhaben erfolgt gemäß Baugenehmigungsverfahren nach § 60 HBO ff in der Fassung vom 18. Juni 2002 durch das Kreisbauamt Offenbach.
- 2) Für die bestehenden baulichen Anlagen ist innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft dieser Satzung ein Bauantrag gemäß HBO zu stellen.
- 3) Der als Anlage 1 beigefügte Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- 4) Der als Anlage 2 beigefügte Durchführungs- und Folgekostenvertrag mit dem dort als Anlage beigefügten Erschließungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- 5) Die als Anlage 3 beigefügte Vereinbarung über den Umgang mit Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb ist Bestandteil dieser Satzung.
- 6) Die als Anlage 4 beigefügte Liste der einheimischen Arten und die Pflanzliste ist Bestandteil dieser Satzung.
- 7) Die als Anlage 5 beigefügte Vereinbarung über den Umgang mit Immissionen aus dem Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Egelsbach ist Bestandteil dieser Satzung.

Langen, den 20.06.2007

Der Magistrat der Stadt Langen


Pitthan
Bürgermeister





Begründung zur Außenbereichssatzung „Im Loh“

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004; Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002; Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, zuletzt geändert am 21.12.2004; Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002.

2. Planungserfordernis

Die Außenbereichssiedlung „Im Loh“ liegt im Süden der Langener Gemarkung, etwa 400m südlich der bebauten Ortslage und etwa 100m westlich der Bahnlinie Frankfurt/Darmstadt.

Die vorhandenen Wohngebäude sind in der Regel in den ersten Nachkriegsjahren, also etwa in der Zeit von 1945-1955, zur Linderung der in dieser Zeit herrschenden Wohnungsnot von den Eigentümern in Eigenhilfe gebaut worden.

Für keines der Gebäude liegt eine Baugenehmigung vor.

Die Stadt Langen hat, nachdem die durch Kriegswirren zerschlagene Kommunalverwaltung und die Landesverwaltung/Bauaufsicht wieder reorganisiert und arbeitsfähig waren, mehrfach bei der zuständigen Bauaufsicht auf diese illegale Bautätigkeit hingewiesen und auf Beseitigung der illegal errichteten Wohngebäude gedrängt.

Die Bauaufsicht hat aus heute nicht mehr feststellbaren Gründen weder in den 40-er und 50-er Jahren, noch in den darauffolgenden Jahrzehnten die Beseitigung dieser Gebäude nachdrücklich betrieben.

Für die Stadt Langen bestand mangels Zuständigkeit in Angelegenheiten der Bauaufsicht zu keinem Zeitpunkt die Möglichkeit gegen illegal errichtete Gebäude vorzugehen. Diese Möglichkeit besteht wegen der unveränderten Zuständigkeiten auch heute nicht. Aus diesem Grund, und weil die Bewohner der Siedlung, als Langener Bürger, wegen der Bauland- und Wohnungsknappheit in Langen nicht woanders untergebracht werden können und weil sie aufgrund eines, durch lange Untätigkeit der zuständigen Behörden herbeigeführten Verbotsirrtums zum Teil ihr gesamtes Vermögen in die Gebäude investiert haben, sieht die Stadt Langen nunmehr keine Möglichkeit mehr die Gebäude zu beseitigen.



Aufgrund eines Stadtverordnetenbeschlusses vom 13.07.1972 will die Stadt Langen jedoch auch nicht einer Ausweitung dieser illegal errichteten Außenbereichssiedlung zu einem eigenständigen Baugebiet zustimmen.

Um die offensichtlich nicht zu unterbindende Bautätigkeit in diesem Areal wenigstens im Sinne der Stadt leiten zu können und weitere Schädigungen des nahegelegenen Naturschutzgebietes verhindern zu können, ist die Aufstellung der hier vorliegenden Außenbereichssatzung notwendig geworden.

3. Vorgaben der übergeordneten Planungen

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Gebiet als „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan enthält im Geltungsbereich der Satzung die Darstellung „Grünfläche - Wohnungsferne Gärten“ und „Flächen für die Landwirtschaft, ökologisch bedeutsames Grünland“. Es ist nicht beabsichtigt, durch die Satzung den Status „Außenbereich“ für das Gebiet aufzugeben.

4. Zweck der Satzung

Zweck dieser Satzung ist es nicht, durch die Schaffung von Baurecht das Gebiet „Im Loh“ zu einem Stadtteil zu entwickeln. Die Stadt beabsichtigt lediglich, sich in die Lage zu versetzen schon vorhandene, offensichtlich unabänderliche Tatbestände beeinflussen zu können, um weiteren Schaden von dem nahe gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiet abwenden zu können.

Zweck der Satzung ist es allerdings auch, durch Bestandssicherung den dort seit langem ansässigen Bürgern zu ermöglichen, ihre Gebäude in bescheidenem Umfang fortzuentwickeln, um zeitgemäße Wohnverhältnisse zu erreichen und den Zustand von Nissenhütten verlassen zu können.

Es ist nicht geplant, mit dieser Satzung weitere Ansiedlungen zu ermöglichen. Um diese zu verhindern ist der Geltungsbereich dieser Satzung eng auf die einzelnen schon bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile begrenzt.

5. Grundzüge der Satzung

Die hier vorliegende Satzung erstreckt sich gemäß § 35, Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sowohl auf Wohngebäude als auch auf Vorhaben, die kleinen Handwerksbetrieben dienen.

Die Satzung enthält im § 3 „Städtebauliche Ordnung“ nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß die im Areal "Im Loh" vorhandenen Gebäude in Größe und Gestaltung so gut es geht



in die Landschaft eingepaßt werden und daß das nahe gelegene Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet nicht mehr als nach den Umständen unvermeidlich gestört wird.

- Mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Geschoßfläche, zur Zahl der Vollgeschosse, zu den Nebenanlagen und zur Dachneigung soll sichergestellt werden, daß die Gebäude eine Größe behalten, die noch mit dem nahegelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiet vereinbar ist.
- Die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und der Dächer von Nebenanlagen sollen einerseits sicherstellen, daß die Gebäude durch die verwendeten Materialien nicht völlig aus dem Rahmen der Landschaft fallen. Andererseits sollen die Festsetzungen zur Begrünung der Gebäudefassaden, unabhängig davon, ob die vorhandenen Gebäude einen ausgleichsbedürftigen Tatbestand darstellen oder nicht, den durch den Bau der Gebäude vollzogenen Eingriff in die Natur zumindest teilweise ausgleichen und die Gebäude besser in die Landschaft einpassen.
- Die Festsetzungen zur Verwendung der auf Dachflächen anfallenden Niederschläge und die auf den nicht überbauten Grundstücksflächen maximal zulässigen Bodenversiegelungen sollen sicherstellen, daß die im Gebiet niedergehenden Regenwässer zur Grundwasserneubildung beitragen.
- Die Festsetzungen zu den im Geltungsbereich dieser Satzung zulässigen Pflanzenarten und zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen sollen ebenfalls dazu beitragen, die Störungen durch die von dieser Satzung begünstigten Anwesen in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

6. Erschließung des Gebietes

Das Gebiet "Im Loh" ist durch einen von Norden kommenden Weg, der eine Verlängerung der Berliner Allee darstellt, an die Stadtteile Linden und Oberlinden angebunden. Dieser Weg soll auch weiterhin als Hauptverbindung zur Stadt dienen.

Der seit langem vorhandene, von Osten her führende Leukertsweg verbindet das Gebiet mit dem Stadtteil Leukertsweg/Südliche Ringstraße. Um die Außenbereichsflächen, die dieser Weg durchquert, nicht mit Kraftfahrzeugverkehr aus der Außenbereichssiedlung zu belasten, ist die Befahrbarkeit dieser Verbindung durch straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen eingeschränkt.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weg, ein Teilstück des Leukertsweges und einen weiteren parallel zum Leukertsweg in Ost-West-Richtung verlaufenden Weg. Alle Wege, die zur Erschließung des Gebietes "Im Loh" dienen, sind seit unvordenklichen Zeiten existent, sie sind allerdings mittlerweile im bescheidenen Umfang befestigt worden.



Der von Osten in das Gebiet "Im Loh" hereinführende Leukertsweg ist, um einen reibungslosen S-Bahnverkehr zu gewährleisten, im Zusammenhang mit dem Bau der S-Bahnlinie durch den Bau einer Eisenbahnunterführung planfrei ausgebaut worden. Die Fahrbahndecke des Weges, der die Berliner Allee nach Süden bis zum Gebiet "Im Loh" verlängert, ist durch den Baustellenverkehr für die o.g. Eisenbahnunterführung beschädigt worden. Die Fahrbahndecke sollte im Zuge der Rest- und Nebenarbeiten für den S-Bahnbau noch im Jahre 1998 durch die Bahn AG erneuert werden. Durch Schreiben vom 26.03.1998 ist bei der Bahn AG beantragt worden, diese Arbeiten um drei Jahre zu verschieben, damit nach Legalisierung der Gebäude evtl. ein Kanal in diesem Weg gebaut werden kann. Mittlerweile hat die Deutsche Bahn AG der Stadt die dafür erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt.

Das Gebiet ist an die öffentlichen Wasser- und Stromnetze angeschlossen. Der Anschluß ist aus Gründen der Gesundheitsfürsorge wegen der schlechten hygienischen Zustände in der Siedlung im Jahre 1968 durch die Stadt Langen bzw. durch die Stadtwerke Langen GmbH hergestellt worden.

Das Gebiet ist nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Obwohl der sog. Südsammler des Langener Kanalnetzes nur ca. 150 m nördlich des Gebietes verläuft, ist es bisher nicht möglich gewesen, die Anwesen mit einem Kanalanschluß zu versehen, so daß die Abwässer in Fäkaliengruben gesammelt, abgepumpt und abtransportiert werden müssen.

Grund für den fehlenden Kanalanschluß der Anwesen war die Weigerung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Offenbach, die für das Kanalbauwerk und die Hausanschlüsse notwendige Genehmigung zu erteilen, denn die Kreisbehörden befürchteten, daß durch die erteilte Genehmigung für einen Kanalanschluß von den Eigentümern Ansprüche auf eine Baugenehmigung für die bislang illegal errichteten Gebäude hergeleitet werden könnte.

Auch weil die Kosten für die notwendigen Baumaßnahmen nur dann umgelegt werden können, wenn die Maßnahme genehmigt ist, war es bislang nicht möglich, einen Anschluß an das Langener Kanalnetz herzustellen.

Nachdem sich nun durch diese hier vorliegende Satzung eine Möglichkeit eröffnet hat, die Gebäude „Im Loh“ zu legalisieren, beabsichtigt die Stadt den Kanal herzustellen, ehe das oben genannte Fahrbahnstück wiederhergestellt wird.

7. Umweltrelevante Rahmenbedingungen

7.1. Lage und Relief

Das Gebiet „Im Loh“ liegt naturräumlich im „Hegbach-Apfelbach-Grund“, einem Teil der Unterrhainebene welcher nach Osten in das „Messeler Hügelland“ hineinreicht. Der Geltungsbereich der Satzung ist ein nahezu ebenes Gelände das ein ganz geringes Ost-West-Gefälle hat.



7.2 Klima

Die Untermainebene zählt zu den klimatisch begünstigten Gegenden Deutschlands. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen bei 9,5 °C (Minimum im Januar = 0,7 °C, Maximum im Juli 18,4 °C).

Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 667 mm, wobei zwischen Juni und Oktober überdurchschnittliche Werte erreicht werden.

Die vorherrschenden, meist schwachen Winde, kommen zu jeweils ca. 22% aus Süd-West oder Nord-Ost, zu ca. 12% aus Westen und zu ca. 10% aus Süden. An etwa 40 Tagen im Jahr ist es windstill.

Aufgrund dieser Daten ist das Großklima als wintermild, sommerwarm und mäßig humid zu bezeichnen.

7.3. Geologie und Boden

Der Geltungsbereich der Satzung ist dem Rheingrabensystem zuzurechnen, das überwiegend im Tertiär angelegt wurde und Bestandteil eines vom Mittelmeer bis nach Oslo verlaufenden Senkungs- und Bruchzonengebietes ist. Während der Eiszeiten bildete sich hier eine Flussterrassenlandschaft aus, wobei Sedimente des Rheines und seiner Zuflüsse abgelagert wurden.

Dementsprechend sind bis in 8 bis 10 Meter Tiefe reichende limnisch-fluviale Sande und Kiese anzutreffen, wobei die Korngröße nach oben hin abnimmt und Ton- und Schluffanteile hinzutreten. Den obersten Teil des Profils nehmen diluviale Flugsande mit geringem Humusgehalt ein. Stellenweise stehen in geringer Tiefe pliozäne Tone und alluviale Bachlehme an.

Als Hauptbodentyp sind der oben genannten Ausgangssituation entsprechend Braunerden mit geringem Feinerdengehalt zuzuordnen. Es handelt sich dabei um nährstoffarme, mäßig saure, teils trockene bis mäßig frische Böden.

7.4. Hydrologie

Die um den Geltungsbereich der Satzung gelegenen Flächen wurden im 19. Jahrhundert durch Entwässerungsmaßnahmen bewirtschaftbar gemacht. Die zu dieser Zeit hergestellten Gräben wurden früher regelmäßig geräumt. Die meisten der Hauptentwässerungsgräben wurden allerdings in den vergangenen Jahrzehnten nur noch extensiv gepflegt, so daß die eigentliche Funktion der Gräben längere Zeit eingeschränkt war und erst nach Wiederaufnahme der Grabenpflege nach und nach wieder verbessert wird.

Im Bereich der, um den Geltungsbereich der Satzung gelegenen Wiesenmulden steht das Grundwasser besonders während der Winter- und Frühlingsmonate, oft bis Frühlingsbeginn, auf vielen Parzellen nahe der Oberfläche oder tritt sogar über die Flur. Auch in den höher gelegenen Bereiche in der Umgebung des Geltungsbereiches der Satzung kommt es stellenweise zu beachtlichem Nässestau. Dieser wird jedoch weniger vom Grundwasser als durch den weniger niederschlagwasserdurchlässigen lehmigen Pseudogley-Horizont dieses Bodentyps beeinflusst. Im Laufe des Jahres bauen sich in dem darüberliegenden grobporigen Sandboden durch die bei wärmerer Witterung höhere Verdunstungsrate und den höheren Verbrauch der Vegetation die



Wasservorräte schnell wieder ab. Bei mehrwöchiger, sommerlicher Trockenheit kommt es sogar zu vorübergehender Erschöpfung der Wasservorräte.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht vorzufinden.

7.5. Lärm / Lärmschutz

Durch die nur etwa 100m von der Siedlung entfernt verlaufende Fernbahn- und S-Bahnlinie Frankfurt/Main-Darmstadt ist das Gebiet aus dem Bahnbetrieb resultierenden Immissionen, besonders Lärm und Erschütterungen, ausgesetzt. Die Eigentümer kannten diese Belastung Ihrer Grundstücke und haben sich in Kenntnis und unter Inkaufnahme dieser Tatsache dort angesiedelt.

Die Grundstückseigentümer kannten auch die Ausbaupläne der Deutschen Bundesbahn, jetzt Deutsche Bahn AG, und verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger nachträglich durch einen entsprechenden Vertrag, der mit der Deutschen Bahn AG und der Stadt Langen abgeschlossen wird, sowie einen entsprechenden Eintrag ins Grundbuch, die von den Bahnanlagen und dem Eisenbahnbetrieb verursachten Immissionen, besonders Lärm und Erschütterungen, die über das nach den einschlägigen Gesetzen und technischen Vorschriften ohnehin hinzunehmende Maß an Belästigungen hinausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Die Grundstückseigentümer kannten auch die nahe ihres Grundstückes gelegene Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Egelsbach und haben sich unter Kenntnis und Inkaufnahme der aus dem Flugbetrieb resultierenden Immissionen auf ihrem Grundstück niedergelassen. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger nachträglich durch einen entsprechenden Vertrag, der mit der Flugplatz GmbH und der Stadt Langen abgeschlossen wird, sowie einen entsprechenden Eintrag ins Grundbuch, die vom Flugbetrieb verursachten Immissionen, besonders Fluglärm, der das nach den einschlägigen Gesetzen und technischen Vorschriften ohnehin hinzunehmende Maß an Belästigungen übersteigt, entschädigungslos hinzunehmen.

Eine Gesundheitsgefährdung ergibt sich für die Bewohner im Loh aus dieser Verpflichtung nicht.

Die „schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Im Loh“ vom Dezember 2000, vorgelegt vom Büro Dr. Gruschka, Bensheim, hat festgestellt, daß es durch den Schienenverkehr tags im Sinne der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV zu keinen schädlichen Geräuscheinwirkungen auf den Geltungsbereich der Satzung kommt.

Zum Schutz der Gebäude im Nachtzeitraum reicht passiver Schallschutz aus. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches der Satzung liegt im Lärmpegelbereich III, in dem Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend sind (i.d.R. Fenster gem. Wärmeschutzverordnung).

Lediglich die beiden, der Bahnstrecke nächstgelegenen Gebäude liegen im Lärmpegelbereich IV. Hier reichen Fenster der Schallschutzklasse 3 aus, um hinreichenden Schallschutz während der Nachtstunden zu gewährleisten.



7.6. Natur- u. Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der hier vorgelegten Satzung liegt im Regionalen Grünzug und grenzt westlich an das ausgewiesene Naturschutzgebiet (NSG) und FFH-Gebiet "Kammereckswiesen von Langen" und an das Landschaftsschutzgebiet.

Die Kammereckswiesen bestehen aus extensiv genutzten Wiesenzügen, aus Gehölzen und Röhricht- und Großseggenbeständen. Sie sind Lebensraum für einige bestandsbedrohte Pflanzenarten und bieten ideale Nahrungs- und Habitatbedingungen für wiesenbewohnende Vogelarten, zahlreiche Amphibien, Reptilien, Spinnen und Insekten.

Auf trocken-sandigen Böden existieren kleinflächige Sandmagerrasenwiesen mit Borstgras- und Pfeifengrascharakterarten, die als schützenswert eingestuft wurden. Weiterhin finden sich auf schlecht durchlüfteten staufeuchten Böden der Kammereckswiesen Feucht- und Nasswiesengesellschaften mit Groß- und Kleinseggenvorkommen sowie Röhrichtbeständen. Erwähnenswert ist das Vorkommen von arten- und oft auch staudenreichen, dichten und hochwüchsigen Sumpfdotterblumenwiesen in einigen Bereichen. Das Vorkommen des breitblättrigen Knabenkraut (Rote Liste) unterstreicht die Bedeutung der Kammereckswiesen. Auch aus ornitologischer Sicht (Schwarzkehlchen) sind die Kammereckswiesen aufgrund des Vorkommens einer ausgeprägten Tagfalter und Heuschreckengesellschaft als sehr bedeutsam einzustufen.

Bei einer im Jahre 1998 angefertigten Biotopwertbilanz wurde anhand des Luftbildes vom 17.03.1953 und aufgrund eines ortskundigen, älteren Landwirtes ermittelt, dass die Grundstücke der Außenbereichssiedlung vor ihrer illegalen Bebauung als extensive Ackerflächen genutzt wurden.

Diese Flächen stellen sich heute als zum Teil dicht bewachsene Gartengrundstücke dar, die neben der illegalen Bebauung allerdings zu einem hohen Anteil mit fremdländischen Nadelgehölzen bewachsen ist. Die grünordnerischen Festsetzungen der Außenbereichssatzung schreiben vor, dass diese Bepflanzung innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes entfernt und durch einheimische Gehölze ersetzt werden muss.

Die Randbereiche der Schutzgebiete bzw. die Übergangsbereiche zur Siedlung sollen vor menschlicher Nutzung geschützt werden, indem diese Gebiete durch undurchdringbare Abpflanzungen abgeriegelt werden.

Mit der Herstellung dieser Abpflanzungen ergeben sich durch diese Satzung über den vorhandenen Bestand an Auswirkungen auf die randlichen Bereiche der Schutzgebiete keine weiteren Beeinträchtigungen, so daß Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet durch diese Satzung nicht mehr beeinträchtigt werden, als es ohnehin schon der Fall ist. Durch den Wegfall der fremdländischen Nadelgehölze wird das Landschaftsbild langfristig sogar deutlich verbessert.



Die zur Abwasserentsorgung verwendeten Sickergruben stellen durch Alter und Bauart und den daraus resultierenden Undichtigkeiten der Anlagen eine ständige Gefährdung des Grundwassers und der Feuchtgebiete im Landschafts- u. Naturschutzgebiet dar.

Diese Gefährdung soll durch den Anschluß der Siedlung an das Kanalnetz der Stadt unterbunden werden.

7.7. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 6 HeNatG.

Der durch die Legalisierung der illegal errichteten Gebäude hervorgerufene Ausgleichsbedarf ist im Vorfeld dieser Satzung in einer von Dr. Rausch, Ober-Ramstadt, angefertigten Biotopwertbilanz ermittelt worden.

Der durch den Zustand der Gebäude und Anlagen (01.02.1998) verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995 demnach mit einer Biotopwert-Differenz von 184.631 Biotopwertpunkten zu bewerten.

Da die Stadt Langen nicht beabsichtigt, das Gebiet „Im Loh“ aus dem Status des Außenbereiches gem. § 35 BauGB herauszuführen, sind die durch diese Satzung ermöglichten nachträglich legalisierten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8a HeNatG im Baugenehmigungsverfahren auszugleichen.

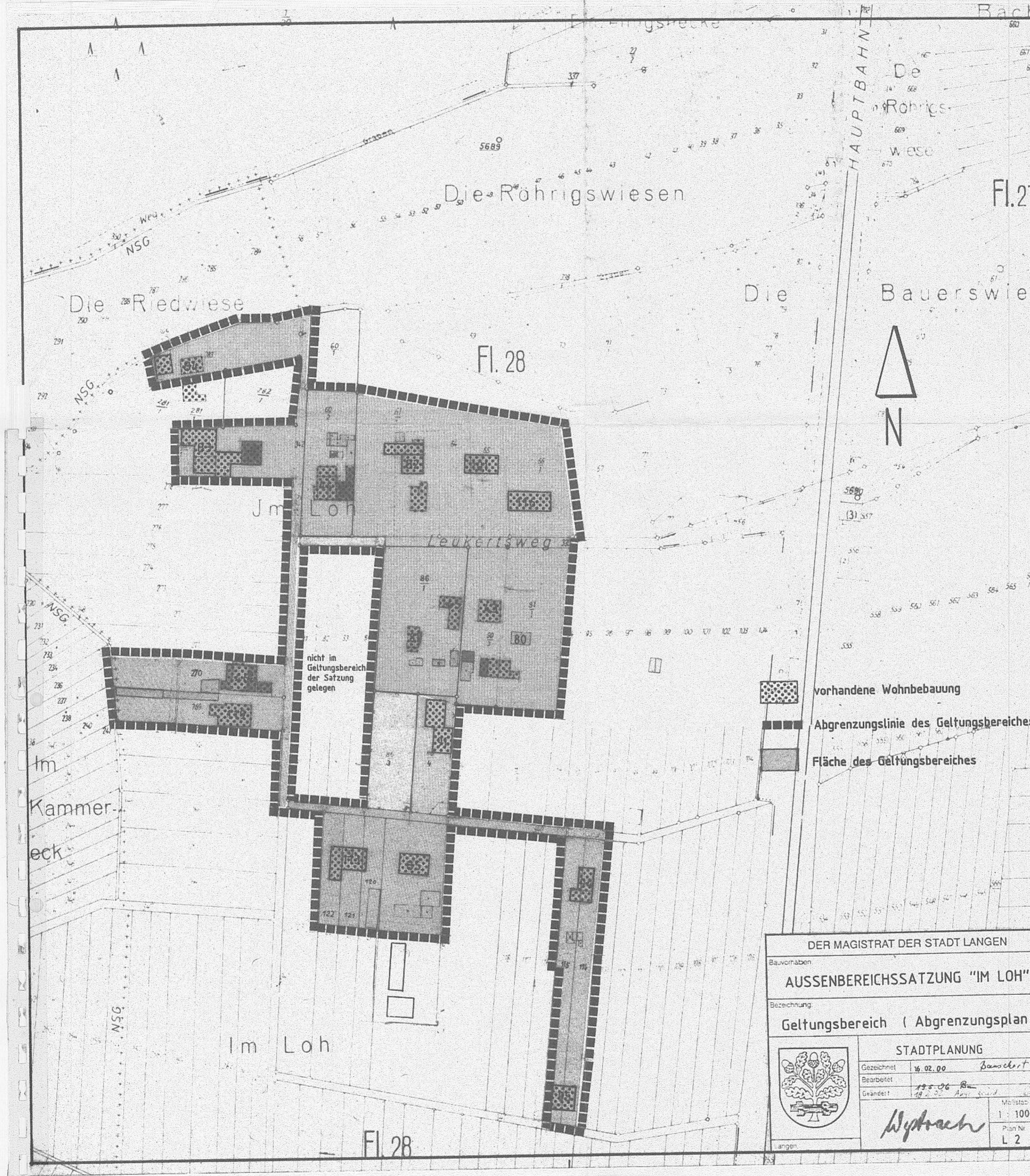
8. Kosten

Die durch diese Außenbereichssatzung veranlaßten Planungs-, Bau-, und Unterhaltungskosten sind in der Anlage zur Begründung dargelegt. Sie betragen insgesamt ca. € 396.100,00 (DM 774.704,-).

Die Stadt Langen wird weder durch Kosten oder Folgekosten dieser Satzung belastet. Zwischen den einzelnen Eigentümern einerseits und der Stadt andererseits wird ein „Durchführungs- und Folgekostenvertrag“ abgeschlossen, in dem sich die Eigentümer und Nutzer der von dieser Satzung begünstigten Grundstücke verpflichten, die Stadt von allen aus dem Erlaß dieser Satzung erwachsenden Kosten freizustellen.

Langen, den 20.06.2007

Anlage: Zusammenstellung der voraussichtlichen Planungs- und Baukosten



Die Riedwiese

Die Röhrigswiesen

Die Bauerswiese

Fl. 28

Im Loh




Leukertsweg

Im Kammer-
eck

Im Loh

Fl. 28

nicht im
Geltungsbereich
der Satzung
gelegen

-  vorhandene Wohnbebauung
-  Abgrenzungslinie des Geltungsbereiches
-  Fläche des Geltungsbereiches

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

Bauvorhaben

AUSSENBEREICHSSATZUNG "IM LOH"

Bezeichnung

Geltungsbereich (Abgrenzungsplan

STADTPLANUNG

Gezeichnet	16.02.00	Bauschert
Bearbeitet	19.06.00	Bauschert
Geändert	19.02.00	Bauschert

Maßstab
1 : 100

Plan Nr.
L 2

Wytach



Zwischen der

**Stadt Langen
Südl. Ringstraße. 80
63225 Langen**

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Dieter Pitthan u. Herrn Erster Stadtrat Klaus Dieter
Schneider

nachstehend „**die Stadt**“ genannt

und der

**Deutschen Bahn AG
Geschäftsbereich DB Netz
Niederlassung Mitte, Betriebsstandort Mainz
Rhabanusstraße 3
55118 Mainz**

nachstehend „**DB AG**“ genannt

und

Frau O. Mustermann, Außerhalb SW 00, 63225 Langen

nachstehend „**Eigentümer**“ genannt

wird folgende

Vereinbarung über den Umgang mit Im- missionen aus dem Eisenbahnbetrieb

geschlossen:

Vorbemerkung

Der Eigentümer des Grundstückes in Langen, Flur 28, Flurstück Nr.: hat sich in Kenntnis der nahe seinem Grundstück entlang führenden Bahnlinie Frankfurt-Mannheim unter Kenntnis und Inkaufnahme der aus dem Bahnbetrieb resultierenden Immissionen, insbesondere Lärm- und Erschütterungs- immissionen, auf diesem Grundstück angesiedelt.

**§ 1**

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich unwiderruflich, alle von den Bahnanlagen und dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, insbesondere Lärm- und Erschütterungsmissionen, die über das nach den jeweils geltenden Gesetzen oder technischen Vorschriften ohnehin hinzunehmende Maß hinausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Dies schließt etwaige Wertminderungen und Erschütterungsschäden an Gebäuden und Anlagen aller Art mit ein.
- (2) Der Eigentümer stellt die Stadt und die DB AG mit dieser Vereinbarung von jedweder Inanspruchnahme, die mit den von den Bahnanlagen und dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen begründet werden, unwiderruflich frei.

§ 2

Der Eigentümer verpflichtet sich, zugunsten der DB AG die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch von Langen gemäß Anlage 1 an rangbereitetester Stelle zu bewilligen. Die Parteien sind sich einig über die Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit. Der Eigentümer trägt die Kosten der Beurkundung und Eintragung. Die Parteien erbitten Eintragungsmitteilung gemäß § 55 GBO.

§ 3

Sämtliche Kosten, die aus dem Abschluß und der Erfüllung dieses Vertrages entstehen, trägt der Eigentümer des Grundstückes.

§ 4

Der Eigentümer verpflichtet sich, zum Schutz vor den Lärmimmissionen durch den Bahnbetrieb etwa notwendigen Lärmschutz in Form von passivem Schallschutz gemäß der einschlägigen technischen Vorschriften auf eigene Kosten und auf dem eigenen Grundstück einzurichten.

§ 5

Diese Vereinbarung wird 4-fach gefertigt. Der Eigentümer des Grundstückes und die Stadt Langen erhalten je eine Ausfertigung. Die DB AG erhält eine



Ausfertigung für eigene Unterlagen. Eine Ausfertigung ist für das Grundbuchamt bestimmt.

Hinweise zum Datenschutz:

Die zur Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden bei der Stadt Langen und bei der Deutschen Bahn AG mit Hilfe automatischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung des Vertragsverhältnisses gespeichert.

Langen, den . .2006

Eigentümer:

Pitthan
Bürgermeister

DS

Schneider
Erster Stadtrat

Deutsche
AG

Bahn O. Mustermann



Anlage 4 zur Außenbereichssatzung „Im Loh“

Um den Gartencharakter der Grundstücke zu erhalten, ist der Obstbaumbestand durch die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen (Stammhöhe min. 2,00m) zu entwickeln.

Empfohlene Auswahl:

Äpfel: Boskop, Geheimrat Dr. Oldenburg, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Rheinischer Bohnapfel,

Birne: Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne,

Zwetschge: Hauszwetschge,

sowie Quitte – *Cydonia oblonga*, Walnuß - *Juglans regia*, Speierling -

Sorbus domestica, Echte Mispel - *Mespilus germanica*, Holzbirne - *Pyrus pyraeaster*

Im übrigen werden folgende einheimische standortgerechte Laubgehölze empfohlen:

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>

Folgende Sträucher werden empfohlen:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
---------------	-------------------



Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen*	<i>Euonymus europaea*</i>
Liguster*	<i>Ligustrum vulgare*</i>
Heckenkirsche*	<i>Lonicera xylosteum*</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schneeball*	<i>Viburnum opulus*</i>

Folgende Klettergehölze werden zur Fassadenbegrünung empfohlen:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Waldrebe	<i>Clematis i.S.</i>
Efeu*	<i>Hedera helix*</i>
Geißblatt*	<i>Lonicera i.S.*</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus i.S.</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Kletterrose	<i>Rosa i.S.</i>
Blauregen*	<i>Wisteria sinensis*</i>

Giftige und im Spielplatzbereich ungeeignete Gehölze sind mit * gekennzeichnet.

Langen, den 20.06.2007



Zwischen der

Stadt Langen
Südl. Ringstraße. 80
63225 Langen

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Dieter Pitthan u. Herrn Erster Stadtrat Klaus Dieter
Schneider

nachstehend „**die Stadt**“ genannt

und der

Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach
Flugplatz
63329 Egelsbach

nachstehend „**Flugplatz GmbH**“ genannt

und

Herrn O. Mustermann, Außerhalb SW 00, 63225 Langen
nachstehend „**Eigentümer**“ genannt

wird folgende

Vereinbarung über den Umgang mit Im- missionen aus dem Flugbetrieb des Ver- kehrslandeplatzes Egelsbach

geschlossen:

Vorbemerkung

Der Eigentümer des Grundstückes in Langen, Flur 28, Flurstück Nr.: hat sich in Kenntnis der nahe seinem Grundstück gelegenen Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Egelsbach unter Kenntnis und Inkaufnahme der aus dem Flugbetrieb resultierenden Immissionen auf diesem Grundstück angesiedelt.

§ 1

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich unwiderruflich, alle von dem Flugbetrieb ausgehenden Immissionen, die über das nach den jeweils geltenden Gesetzen oder technischen Vorschriften ohnehin hinzunehmende Maß hinausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Dies schließt etwaige



Wertminderungen an Grundstück, Gebäuden und baulichen Anlagen aller Art mit ein.

- (2) Der Eigentümer stellt die Stadt und die Flugplatz GmbH mit dieser Vereinbarung von jedweder Inanspruchnahme, die mit den von dem Flugbetrieb ausgehenden Immissionen begründet werden, unwiderruflich frei.

§ 2

Sämtliche Kosten, die aus dem Abschluß und der Erfüllung dieser Vereinbarung entstehen, trägt der Eigentümer des Grundstückes.

§ 3

Der Eigentümer verpflichtet sich, zum Schutz vor den Lärmimmissionen durch den Flugbetrieb etwa notwendigen Lärmschutz in Form von passivem Schallschutz gemäß der einschlägigen technischen Vorschriften auf eigene Kosten und auf dem eigenen Grundstück einzurichten.

§ 5

Diese Vereinbarung wird 4-fach gefertigt. Der Eigentümer des Grundstückes und die Stadt Langen erhalten je eine Ausfertigung. Die Hessische Flugplatz GmbH, Egelsbach, erhält eine Ausfertigung für eigene Unterlagen. Eine Ausfertigung ist für das Grundbuchamt bestimmt.

Hinweise zum Datenschutz:

Die zur Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden bei der Stadt Langen und bei der Flugplatz GmbH mit Hilfe automatischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung des Vertragsverhältnisses gespeichert.

Langen, den . . .2006

Eigentümer:

Pitthan
Bürgermeister

DS

Schneider
Erster Stadtrat

Hessische Flug-
platz GmbH E-
gelsbach

O. Mustermann