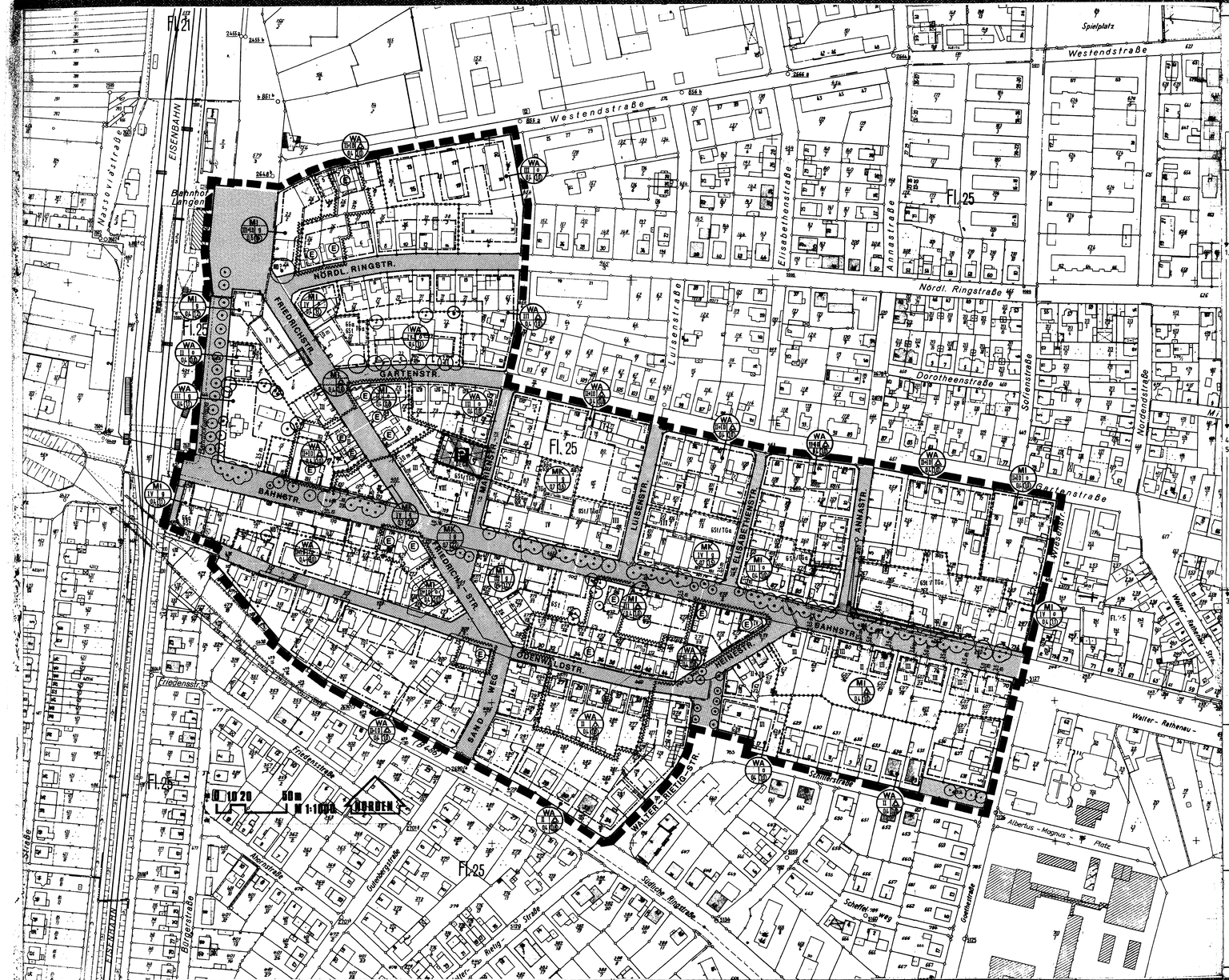


PLANZEICHEN U. FESTSETZUNGEN

INHALT DER NUTZUNGSSCHABLONE:

1. ART DER NUTZUNG
2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3. BAUWEISE
4. GRUNDFLÄCHENZAHL
5. GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GRENZEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ARTEN UND ODER MASSE DER NUTZUNG, soweit sie nicht mit Grenzen öffentlicher Flächen oder des räumlichen Geltungsbereiches zusammenfällt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 9(1)1 BauGB

WA § 4 Allgemeines Wohngebiet (BauNVO)
Ausnahmen nach Abs. 3, Ziff. 4u.5 sind nicht zugelassen.

MI § 6 Mischgebiet (BauNVO)
Abs. 2 Nr. 6 und 7 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zugelassen.

MK § 7 Kerngebiet (BauNVO)
Abs. 2 Nr. 2 - Vergnügungsstätten - und Nr. 5 Tankstellen - sind nicht zugelassen, gem. Abs. 3 Nr. 2 sind Wohnungen zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 9(1)1 BauGB

4. GRZ zB 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
5. GFZ zB (II) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Ausnahmeregelung gem. § 21 a (5) BauNVO

Im Kerngebiet kann die zulässige Geschoßfläche (§ 20) um die Flächen notwendiger Garagen erhöht werden, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

zB. III Höchstgrenze
zB. IH+D II. Höchstgrenze und I. als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß
zB. (II) Festsetzung der Höchstgrenze - außerhalb der Nutzungsschablone - für den von Baugrenzen/Baulinien abgegrenzten Teilbereich

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN 9(1)2 BauGB

g GESCHLOSSENE BAUWEISE
o OFFENE BAUWEISE
△ OFFENE BAUWEISE nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△ OFFENE BAUWEISE nur Einzelhäuser zulässig

Hinweis:
Von den seitlichen Baugrenzen kann räumlich abgewichen werden, sofern sich betroffene Grundstücksgrenzen ändern (§ 31 BauGB).

BAUGRENZE
BAULINIE
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN 9(1)11 BauGB

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
Beinhaltend: Straßen-, Radwege- und Gehwegflächen, Verkehrsberuhigtem, Parkplätze im Straßenraum (Ausbau gem. Fachplanung)

P VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
ÖFFENTLICHES PARKDECK
MAX. 3 PARKEBENEN / HÖHENLAGE OBERSTE PARKEBENE MAX. 4,00 m ÜBER STRASSENNIVEAU

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt.

GSt / Ga / Te FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE GEMEINSCHAFTSGARAGEN TIEFGARAGEN (§9(1) 4 BauGB)

ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN 172(1)1 BauGB

E UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSGEBIETEN
E ERHALTUNG VON EINZELBAUWERKEN

NACHRICHTLICHER VERMERK

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Wasserschutzzone III/A der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Langen GmbH.

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN BauGB 9(1)25

Zur Erhaltung der stadtbildprägenden Flora und zur ortsbezogenen Grüngestaltung werden folgende Festsetzungen getroffen:
(siehe auch Grünordnung)

Erhaltung von Einzelbäumen

Erhaltung von Baumgruppen

In der Bahnstraße ist für die Platanenallee außer deren Erhaltung auch die Bindung für eine erneute Bepflanzung mit Platanen im Fall der Abgängigkeit von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b beinhaltet.
Vermerk:
Platane: Bahnhofsvorplatz, Flur 25 Nr. 24/1) und Mammutbaum (Odenwaldstraße 6, Flur 25 Nr. 437/3) sind als Naturdenkmal gem. § 14 HENatG beantragt.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND DES § 9(4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 118 (4) HBO UND

§ 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. I S. 100)

1. BAUGESTALTUNG

1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 30 Grad und max. 50 Grad zulässig. Ausgenommen von der Regelung der Dachneigung sind Garagendächer.

1.2 Zur Anpassung an vorhandene Flachdachbebauung können Ausnahmen von Nr. 1.1 zugelassen werden.

1.3 Die Anwendung von Kniestöcken mit einer Höhe über 50 cm (Drempel) ist nicht zugelassen. Kniestock (Drempel) ist die Fortführung der traufseitigen Außenwand eines Gebäudes über die Oberkante der letzten Vollgeschossdecke.

1.4 Im gesamten Planungsgebiet sind nur offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An Straßenkreuzungen und Einmündungen sind Sichtbehinderungen zu vermeiden.

1.5 Benachbarte bauliche Anlagen sollen bezüglich der Baugestaltung einschließlich Materialverwendung und Farbgestaltung aufeinander abgestimmt werden.

2. GRÜNORDNUNG

2.1 Auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind vorhandene gesunde Bäume zu erhalten, soweit sie nicht unzumutbare Nachteile für die Nutzung des Grundstückes bewirken. Diese Regelung gilt nicht für Bäume, die im Bereich spezieller Satzungen wie der Obstbäume, es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Langen.

2.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind mind. zu 80 % zu begrünen und zu unterhalten: 15 % dieser Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan).

2.3 In der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser vorzusehen, d.h. max. 1/3 der Grundstücksfreiflächen darf in die öffentliche Kanalisation entwässert werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

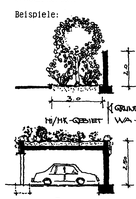
1.0 Schutzflächen und Anlagen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.1 Zur Abschirmung der Wohngebiete südlich der Gartenstraße gegenüber den Kern- und Mischgebieten auf der Nordseite der Bahnstraße, ist entlang der Nutzungsgrenze auf den Kern- bzw. Mischgebietsgrundstücken ein mindestens 3,0 m breiter Grünstreifen anzulegen und zu bepflanzen.

1.2 Im Bereich von Stellplätzen ist zusätzlich an der Grundstücksgrenze eine 2,0 m hohe Schutzmauer zu errichten.

1.2.1 Der Grünstreifen nach 1.1 kann durch begrünte, canonförmige und mindestens 3,0 m tiefe Überdachungen ersetzt werden.

Beispiele:



2.0 Entlang der Bahnstraße - Nordseite - können im Bereich der Vorgebiete zwischen der vorderen Baugrenze und der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche ausgenommen Vordächer oder eingeschossige Anbauten in Verbindung mit Läden und Schaufensterfronten zugelassen werden.
Die Anlagen müssen zu den Straßenseiten hin offen sein.

Die Gestaltung benachbarter Anlagen sind aufeinander abzustimmen.

Beispiele:

STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 28
• UNTERE BAHNSTRASSE •
MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN
1. BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 8.12.86
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 15.9.77
3. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) VOM 30.7.81
4. HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) VOM 1.1.78

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM ..... ÜBEREINSTIMMEN

Der Landrat des Kreises Offenbach
- Katasteramt -

PLANBEARBEITUNG DURCH:
Nassauische Heimstätte Städtebau Frankfurt am Main

JANUAR 1988 / MÄRZ 1988 / MAI 1988 / JUNI 1988 / JAN. 1989 / MAI 89

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2(1) BauGB
AM: 30.05.1985

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS BEKANNT GEMACHT AM: 28.06.1985

BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM § 3(1) BauGB
AM: 4.8.1987 U. 16.3.1988

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM § 4 BauGB
AM: 2.8.1988 UND 18.9.1989

NACH BESCHLUSS VOM: 21.7.1988
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM § 3(2) BauGB
VOM: 29.8. BIS: 7.10.1989

AUFGRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEÄNDERT DURCH BESCHLUSS GEM § 3(3) BauGB
VOM: 16.2 / 6.7.1989
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM: 8.11. BIS: 8.12.1989

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM § 10 BauGB
AM: 17.5.90

DAS ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 ABS. 3 BAUGB WURDE DURCHGEFÜHRT. DIE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN WIRD MIT AUSNAHME DES ROT UNRANDETEN TEILS NICHT GELTEND GEMACHT.

DARMSTADT, DEN 24.09.1990 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
GEZ. I.A. GROSS

BEANSTANDETE FESTSETZUNG (ENTSPRICHT ROTEINTRAGUNG IM ORIGINAL).

DER BEANSTANDUNG WURDE DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 06.12.1990 BEIGETRETEN (BEITRITTSBESCHLUSS).

ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
GEM. § 12 BauGB in der Langener Zeitung AM: 04.01.1991

UNTERE BAHNSTRASSE

B. PL. NR. 28

Auftraggeber: DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

Maßstab: 1:1000