






**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**


**Verkehrsflächen**  
 öffentliche Verkehrsflächen mit Breitenangabe  
 nicht öffentliche Erschliessungswege mit Breitenangabe


**Private Grünflächen**  
 Private Grünflächen  
 Eigentümergeärten / wohnungsferne Gärten

 Rasen / Rasenstreifen entlang von Erschliessungs-  
wegen mit Breitenangabe

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung der Landschaft


 Flächen für die Erhaltung von  
Bäumen und Sträuchern


 zu erhaltende Bäume

 zu erhaltende Obstbäume


 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
gemäss Pflanzenliste unter Punkt 5.2, textl. Fests.

 zu pflanzende Laubbäume

 Entwicklung der Flächen zu krautigen Säumen,  
Mindestbreite 3m, Mahd 1x jährlich

**Sonstige Planzeichen**  
 mögliche Grundstücksteilung

 Südabwassersammler, Kanaltrasse

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

 Fernmeldeanlage, Mindestabstand zur geplanten  
Baumreihe 2,50m

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§9(1)Nr.1+2  
BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1(1)BauGB. Im Plangebiet sind  
innerhalb der privaten Grünfläche folgende zweckgebundene Anlagen zulässig:

Eigentümergeärten / Wohnungsferne Gärten  
Gartenlaube einschli.  
überdacht. Freisitz  
max. Traufhöhe  
max. 30 cbm  
2,50 m

1.2 Bauweise §9 Abs.1(2) BauGB  
Gartenlaube sind als Einzellauben oder Doppellauben  
(an der gemeinsamen Gartenbegrenzung) zulässig.

1.3 Flächen für Nebenanlagen §9 Abs.1(4) BauGB  
Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist auf den Rasenstreifen entlang der Wege und im  
Bereich der Eigentümergeärten ausnahmsweise innerhalb der Gartenparzelle zulässig.

1.4 In jedem Gartengrundstück ist nur eine Gartenlaube zulässig.

1.5 Gartenlaube sind in Holzbaweise einschliesslich Außenwandverkleidung auszuführen.  
Zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach  
Zulässige Dachdeckung: bituminöse Abdeckungen (Dachpappe), Holz.

1.6 Wohnungen, Aufenthaltsräume und Unterkellerungen sowie Feuerstätten in  
Gartenlauben sind nicht zulässig.

1.7 Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Kanalisation werden nicht vorgehalten.  
Toilettenanlagen sind im baulichen Zusammenhang mit der Gartenlaube in Form von  
Komposttoiletten zulässig.

1.8 Brunnenbohrungen sind nicht zulässig.

**2.0 SCHUTZ DER GRÜNSUBSTANZ**

§9(1)Nr.25  
BauGB

2.1 Die vorhandenen Laub- und Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei  
Abgang zu ersetzen.

**3.0 ÖFFENTLICHE UND NICHT-ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN**

3.1 Alle Wege sind mit Ausnahme des Egelsbacher Weges als maximaler  
Versiegelungsgrad mit einer auch im Aufbau wassergebundenen Kies-Sand-Decke  
auszubilden.

3.2 Das Abstellen von PKW ist nur auf den wegbegleitenden Rasenstreifen zulässig.

**4.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

§9(1)Nr.15  
mit Nr.20+25  
BauGB

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und flächigen Gehölze sind dauerhaft zu  
erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die darüber hinaus vorhandenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und  
bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Das Abstellen von Booten oder Campingwagen sowie das Lagern von Baumaterialien  
oder Altwaren ist unzulässig.

Ausnahmsweise erlaubt ist das Parken von PKW innerhalb der Gartenparzellen.

Das Dachflächenwasser kann als Gießwasser verwendet werden. Überschießendes  
Dachflächenwasser ist innerhalb der Gartenflächen zur Versickerung zu bringen.

Mahd der als Rasenstreifen festgesetzten Grünflächen bis zu max. 5-mal jährlich.

**4.1 Eigentümergeärten / Wohnungsferne Gärten**

Die Größe des Gartens soll mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen.

Pro 150 m<sup>2</sup> Gartenparzelle ist mindestens 1 Obstbaum oder pro 200 m<sup>2</sup> ein  
Walnußbaum oder pro 300 m<sup>2</sup> ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und  
dauerhaft zu unterhalten. Obstbaumbestand und großkroniger Laubbaumbestand  
werden angerechnet.

empfohlene Artenauswahl:  
Obstbaum als Hochstamm, vorwiegend regional-typische, alte Sorten wie  
Apfel: Boskop, Geheimrat Dr. Oldenburg, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Rheimscher  
Bohnapfel,  
Birne: Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne,  
Zwetschen: Hauszwetsche, sowie Juglans regia (Walnußbaum), Sorbus domestica  
(Speierling), Mespilus germanica (Mispel), Pyrus pyrastrer (Holzbirne), Quitte

**Laubbäume:**  
Acer campestre (Feldahorn),  
Carpinus betulus (Hainbuche),  
Quercus petraea (Traubeneiche)

Die Einfriedung der Gartenparzellen ist nur zulässig in Form einer auch geschnittenen  
Hecke aus Laubgehölzen. Zusätzlich ist ein innenliegender Maschendrahtzaun mit einer  
maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sockel sind unzulässig.

**5.0 PFLANZGEBOTE**

§9(1)Nr.25a  
BauGB

5.1 Auf den den Gärten vorgelagerten Rasenstreifen zu pflanzende Bäume

entlang des Egelsbacher Weges: Artenauswahl:  
Acer platanoides (Spitzahorn),  
Carpinus betulus (Hainbuche),  
Pyrus pyrastrer (Holzbirne),  
Betula pendula (Sandbirke)

entlang der sonstigen Wege, Artenauswahl vergl. unter Punkt 4.1

5.2 Pflanzung von Feldgehölzen,

Artenauswahl:  
Acer campestre (Feldahorn)  
Cornus sanguinea (Roter Harttriegel)  
Salix caprea (Salweide)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)

5.3 Angaben zu Pflanzqualitäten

Mindestgröße Laubbäume:  
Bäume 1.+ 2. Ordnung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16 cm  
Mindestgröße Obstbaum: Hochstamm StU 8-10 cm.

**6.0 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ,  
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG  
VON NATUR UND LANDSCHAFT**

§9(1) Nr. 20+25  
BauGB

6.1 Entwicklung der Flächen entlang der geschlossenen Gehölzbestände zu Wiesenstüben.  
Mindestbreite der Säume 3m. Mahd einmal jährlich.

**HINWEISE**

1 Die Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes der Schutzzone III B  
ist einzuhalten.  
Die Anwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln mit  
W-Auflage und Pflanzenschutzmitteln, die aus einem Wirkstoff bestehen oder  
einen Wirkstoff enthalten, für den in der Verordnung über  
Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel ein Anwendungsverbot besteht,  
ist verboten.

Das Zwischenlagern von Festmist auf unbefestigten Flächen, wenn das  
Entstehen von Sickersaft und dessen Eindringen in das Grundwasser zu  
besorgen ist, ist verboten.  
Dem integrierten Pflanzenschutz ist der Vorrang einzuräumen.

2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Boden-  
verfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Steingeräte, Scherben, Skelettreste,  
bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen,  
Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde  
unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG). Funde und Fundstellen sind im un-  
verändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Ent-  
scheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).

3 Unmittelbar südlich des Bebauungsplangebietes liegt die nördliche Platzrunde  
des Flugplatzes Egelsbach. Mit Fluglärm ist daher zu rechnen.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.3.83 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die  
Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 15.6.83  
in der Langener Zeitung bekanntgemacht.

Langen, den 16.03.2001

  
Der Magistrat

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 14.5.1997. Die Träger  
öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom  
19.5.1997 beteiligt.

Langen, den 16.03.2001

  
Der Magistrat

**OFFENLEGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 5.12.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Nach öffentlicher Bekannt-  
machung in der Langener Zeitung am 9.9.1997 fand die Offenlegung vom  
17.9.1997 bis 17.10.1997 statt.

Langen, den 16.03.2001

  
Der Magistrat

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18. März 1999 nach Behandlung  
der Besenken und Anregungen den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung  
beschlossen.

Langen, den 16.03.2001

  
Der Magistrat

**ANZEIGE**

Der Bebauungsplan wurde mit Bericht vom 2. Januar 2001 dem Regierungspräsidium  
Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigt.  
Anzeigevermerk: 102/01/01

Langen, den 16.03.2001  
AZ: 134.2-6.1d 02/04-400-

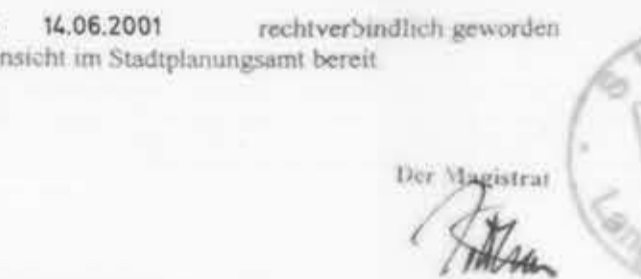
Darmstadt, den 14.06.2001  
Regierungspräsidium Darmstadt, Der Regierungspräsident  
im Auftrag

**INKRAFTTRETEN**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 14.06.2001  
in der Langener Zeitung öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 14.06.2001 rechtsverbindlich geworden  
und liegt mit Begründung zur Einsicht im Stadtplanungsamt bereit.

Langen, den 09.07.2001

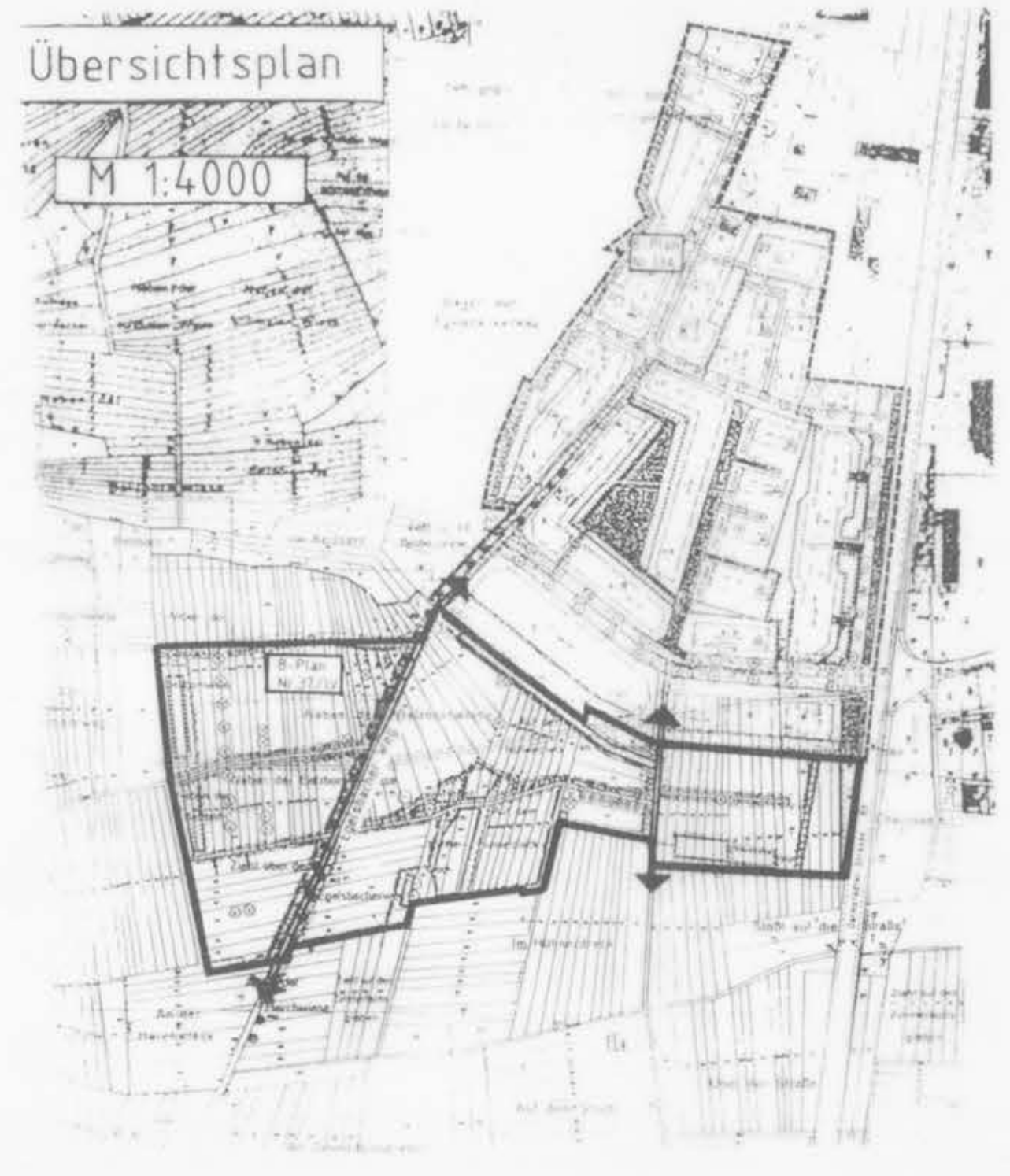
  
Der Magistrat

**ÜBEREINSTIMMUNGSBESCHEINIGUNG**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis  
des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Offenbach, den 22.11.2000

  
Der Katasteramt  
Vermessungsdirektor



<b>AUFTRAGGEBER:</b> Der Magistrat der Stadt Langen	gez.: a.f.a. Juli 96
<b>PROJEKT:</b> Bebauungs- und Landschaftsplan Nr. 37/IV "Neben der Belzbornwiese/Neben der Chaussee"	erg.: ST Oktober 96 erg.: BB Januar 99
<b>PLAN:</b> Entwurf 27/01/99	M 1:1000

 **Ulrike Stockert** Landschaftsarchitektin BDLA  
Büro für Gartenarchitektur und Landschaftsplanung  
Tel. 06108 - 990090 • Fax: 06108 - 990091  
Gutenbergstraße 24 • 63165 Mülheim am Main