

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen dieser Festsetzungen sind die §§ 9 BauGB und § 8 BNatSchG bzw. § 4 HeNatG.

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Plangebiet werden private Grünflächen ausgewiesen. Innerhalb dieser sind folgende zweckgebundenen Anlagen zulässig:

Table with 2 columns: Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz max. Traufhöhe, Eigentümergärten (Wohnungsferne Gärten) max. Traufhöhe, Obstwiesengärten max. Traufhöhe.

In jedem Gartengrundstück ist maximal eine Gartenlaube bzw. ein Gebäude mit weniger als 30 m³ Rauminhalt zulässig. Wochenendhäuser und sonstige Wohngebäude werden ausgeschlossen.

1.2. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gartenlauben sind als Einzellauben oder Doppellauben (an der gemeinsamen Gartenbegrenzung) zulässig. Die Aufstellung der Gartenlaube hat außerhalb der Krontraufe von erhaltenen Bäumen zu erfolgen.

1.3. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Der notwendige Bereich zum Abstellen von KFZ ist als öffentliche Parkfläche an den Zufahrtswegen (Anliegerverkehr) vorgesehen. Das Parken und Abstellen von Fahrzeugen oder Wohnwagen ist nicht innerhalb der Gartenparzellen zulässig.

1.4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Alle Zufahrts- und Fußwege sowie Park- und Stellflächen sind mit durchlässigen Belägen auszustatten. Als maximaler Versiegelungsgrad ist Schotter, Splitt oder eine auch im Aufbau wassergebundene Kies-Sand-Decke zulässig.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Öffentlicher Fußweg mit Anliegerverkehr 3 m breit. Nicht öffentliche Erschließungswege sind als 1,50 m breiter, rasenbewachsener Weg, nicht befestigt auszubilden.

1.5. Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Entlang bestehender Freileitungen werden gemäß Planeintrag Schutzstreifen von beständig 10 m - ausgehend von der Leitungsachse - ausgewiesen. Zu den Leitungen sind Sicherheitsabstände einzuhalten. Die entsprechenden Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Offenbach AG belastet.

1.6. Private Grünflächen, Gärten § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Eigentümergärten und parzellierte Eigentümergärten sind gärtnerisch zu gestalten. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei der Bepflanzung sind überwiegend Bäume und Sträucher gem. der Pflanzenliste zu verwenden.

Einfridungen können durch Hecken ausgebildet werden. Freiwachsende Hecken und kleinkronige Bäume und Sträucher sind mit mindestens 50 cm Abstand zur Grundstücksgrenze zu pflanzen. Ein max. 1,00 m hoher Wildschutzzaun kann innen gesetzt werden.

1.7. entfällt (besondere Einrichtungen für die Tierhaltung werden ausgeschlossen).

1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Im gesamten Geltungsgebiet ist die Verwendung von chemischen Düngemitteln sowie von Naturort unterlagert. Eine naturgemäße Bewirtschaftung ist anzustreben. Die Verwendung von Aufbaumitteln jeglicher Art ist nicht gestattet.

1.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Streubstwiesen Es werden Bereiche als Streubstflächen ausgewiesen. Diese dürfen weiterhin extensiv bewirtschaftet werden. Streubstwiesen gemäß Planeintrag sind durch extensive Pflege (Wiese 2-schütl., 1. Mahd nicht vor Mitte Juni) ebenfalls zu erhalten.

Nicht frei zugängliche Vegetationsflächen Es werden besonders empfindliche Biotop- bzw. Wiesflächen ausgewiesen, die nicht der Erholung, sondern dem Erhalt des Landschaftsbildes, der Einbindung in die Landschaft und dem Artenschutz dienen.

1.10. Flächen für das Anpflanzen und Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Einzelbäume zur Parkplatzeinbindung Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Es sind großkronige, standortgerechte Laubbäume zu verwenden (gem. Pflanzenliste Pkt. 2.1).

Je 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger, oder 2 kleinkronige einheimische Laubbäume oder Obstbaum-Hochstämme (gem. Pkt. 2.1 - 2.2) so anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, daß die Grundstücksfläche gleichmäßig begrünt bleibt.

Flächen mit Bindungen für geschlossene Bepflanzungen Auf den privaten Freiflächen werden zum Erhalt des Landschaftsbildes und als Randausbildung (Rahmenpflanzung) voneinander getrennte Flächen mit Bindung für eine geschlossene Pflanzung mit Bäumen, Hecken und Unterpflanzung festgesetzt.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. (1) 25 a und 25 b BauGB Alle in den Gärten vorhandenen Obstbäume sowie die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Flächen mit Bindungen für geschlossene Bepflanzungen Auf den privaten Freiflächen werden zum Erhalt des Landschaftsbildes und als Randausbildung (Rahmenpflanzung) voneinander getrennte Flächen mit Bindung für eine geschlossene Pflanzung mit Bäumen, Hecken und Unterpflanzung festgesetzt.

2. Pflanzenliste

Die Arten der Pflanzenliste sind eine Auswahl standortgerechter Pflanzen, die bei der gärtnerischen Anlage von Flächen berücksichtigt werden müssen. Darüber hinaus sind zusätzlich andere Arten zulässig.

2.1. Großkronige Einzelbäume

Großkronige Einzelbäume sind mind. in folgender Größe zu pflanzen: Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm

Table with 2 columns: Fraxinus excelsior, Juglans regia, Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata, Esche, Walnuß, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Winterlinde u.a.

2.2. Kleinkronige Bäume, Obst-Hochstämme

In den Bereichen der Grundstücksflächen sind folgende Arten und Sorten zu pflanzen. Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm

Table with 2 columns: Apfel, Birne, Zwetsche, Süßkirsche, Sauerkirsche, Mirabelle, Quitte, z.B. Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Winterambur, z.B. Clapps Liebling, Güte Graue, Gelbmöster, z.B. Hauszwetsche, The Czar, z.B. Büttner's Rote, Schneiders Späte Knapel, z.B. Ludwigs Frühe, Nancy mirabelle, Konstantinopeler u.a.

2.3. Sträucher und freiwachsende Hecken

Sind aus folgenden Arten zu pflanzen: Pflanzgröße: 2 - 3 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Table with 2 columns: Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera nigra, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Salix caprea, Salix viminalis, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Sarothamnus scoparius, Viburnum opulus, Hainbuche, Hartnagel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Schwarze Heckenkirsche, Schiele, Hundrose, Weinrose, Sal-Weide, Kopf-Weide, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Ramee, Schneeball u.a.

3. Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

Der B-/L-Plan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Langen entwickelt. Die Bereitstellung von gärtnerisch nutzbaren Flächen trägt der starken Nachfrage im Bearbeitungsgebiet Rechnung und dient als Ausweichangebot für illegal bestehende und abzuräumende Kleingärten außerhalb der Geltungsbereiche.

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bereitstellung von gärtnerisch nutzbaren Flächen trägt der starken Nachfrage im Bearbeitungsgebiet Rechnung und dient als Ausweichangebot für illegal bestehende und abzuräumende Kleingärten außerhalb der Geltungsbereiche. Insgesamt soll die Zerschneidung und Anlage neuer Gärten im landschaftlich wertvollen Außenbereich der Südost-Gemarkung Langens gestoppt werden.

Parzellierte Eigentümergärten Mindestens 280 m², höchstens 450 m² groß. Eigentümergärten unterliegen nicht den Vorschriften des BKleingG.

Eigentümergärten / Wohnungsferne Gärten Die derzeit bestehenden Grundstücksgrenzen werden aufgenommen, so daß z.T. größere Parzellen (über 500 m²) entstehen. Bestehende Gartenhöfen dürfen erhalten bleiben, sofern die zulässige Größe nicht überschritten wird.

Obstwiesengärten Im Bereich der bestehenden Streubstwiesen werden Obstwiesengärten ausgewiesen, um den Eingriff in Landschaftsbild und Naturhaushalt zu minimieren.

3.2. Bauweise

Die Gartenlauben sollen sich ins Landschaftsbild einpassen. Sie dürfen nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Ein Sicherheitsabstand von 31 m bis zur Grenze der östlich gelegenen Forstflächen ist einzuhalten.

3.3. Flächen für Nebenanlagen

Der notwendige Bereich zum Abstellen von KFZ ist als öffentliche Parkfläche an den Zufahrtswegen (Anliegerverkehr) vorgesehen, um auf befahrbare Wege als Erschließung der Gartenparzellen verzichtet zu können.

3.4. Verkehrsflächen

Öffentlicher Fußweg mit Anliegerverkehr 3 m breit als Haupterschließung des Geltungsbereiches. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Nicht öffentliche Erschließungswege sind reine Fußwege zugunsten der Nutzungsberechtigten der durch die Wege erschlossenen Grundstücke und daher als 1,50 m breiter, rasenbewachsener Weg ausreichend.

Die vorhandenen Fuß- und Radwegebeziehungen sind für die Erholungsicherung der Allgemeinheit aufrecht zu erhalten. Der an der Nordgrenze verlaufende überregionale Radwanderweg des Kreises Offenbach ist für die Radnutzung freizuhalten.

3.5. Leitungsrecht

Wartungs- und Reparaturarbeiten der bestehenden Freileitungen müssen grundsätzlich jederzeit zur Sicherung der Energieversorgung und Abwehr von Gefahren möglich sein. Die Zugänglichkeit ist daher zu gewährleisten. Eine Versorgung der Grundstücke ist - aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit als Garten - nicht notwendig.

3.6. Private Grünflächen

Die Gärten dienen der wohnungsnahen Erholung und der gärtnerischen Nutzung durch die Anwohner. Sie sind daher von Fahrzeugen und Einbauten freizuhalten. Bei der Bepflanzung sind einheimische bzw. standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, um der im Planungsbereich lebenden Tierwelt auch weiterhin Lebensraum zu bieten.

Ein Einfriedung mit Sockelmauern und Tiefordstein entlang der Grundstücksgrenzen soll unterbleiben, da durch sie eine zunehmende Verinselung der Lebensräume von Kleintieren erfolgt. Feste Begrenzungen wie Mauern sind zu entfernen.

3.7. entfällt

3.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die natürliche Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser ist zu gewährleisten, um die Grundwasserbilanz nicht weiter zu verschlechtern. Die Einleitung schadstoffbelasteten Wassers ist zu vermeiden. Die Gartenutzer haben aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes auf den Einsatz von Pestiziden und übermäßige Nitratgaben zu verzichten. Dies wird für landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Umgebung ebenso gefordert.

3.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die gärtnerische Nutzung wird eine Veränderung der Biosphäre durch Reduktion der historisch gewachsenen Vegetationsstrukturen in Kauf genommen. Der Lebensraum für Tierarten (Nahrung, Nistplatz, Versteck) wird verändert zugunsten an menschliche Siedlungen angepasster Arten. Als besonders schützenswerter Biotopsystem im Planungsbereich sind die zahlreichen Streubstbiotope verschiedener Schutzstatusstadien und Wiesenformen zu nennen.

Streubstflächen bieten als besonders artreiche Ökosysteme zahlreichen Vögeln, Wirbeltieren und Insekten Lebensraum. Es treten hier nährstoffliebende Hochstauden oder bei intensiver Bewirtschaftung auch Magerkeitszeiger auf, die im baumfreien Wirtschaftsgrünland kaum mehr konkurrenzfähig sind.

Die vorhandenen Streubstbestände befinden sich teilweise in einem überalterten Zustand, was wiederum durch z.B. Totholz eine besondere Attraktivität für zahlreiche Tierarten darstellt. Neuanpflanzungen benötigen mehr als ein Jahrzehnt, um die ökologische Funktion der alten Bestände übernehmen zu können. Es soll naturnahe Bereiche mit Unterwuchs und Wiesen geben, die weniger häufig geschnitten werden (Vielfalt an Formen und Farben schaffen). Besonders standortgerechte, blühende Pflanzen bieten Lebensraum (Nistplatz, Versteck) und Nahrung für Tierarten.

3.10. Flächen für das Anpflanzen und Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

In den privaten Grünflächen sind alle bestehenden Bäume zu erhalten. Jeder Baum hat Einfluß auf die Artenausstattung und das Landschaftsbild, daher sollte kein Baum und keine Hecke unnötig gefällt werden. Die neuen Bäume an den Parkplätzen sind Ausgleich für die dort entfallenden Bäume.

Zusätzlich zu o.g. Flächen zum Schutz der Landschaft und des Landschaftsbildes sind Flächen auf privaten Grundstücken als Pufferzone ausgewiesen. Häufig handelt es sich um vorhandene freiwachsende einheimische Gebläusche und Hecken. Diese sind von den zukünftigen Eigentümern zu erhalten und ggf. mit heimischen Gehölzen (gem. Punkt 2.3) zu arrondieren bzw. neu anzupflanzen (Pflanzbindung).

Im Falle von Streubstwiesen sind diese ebenfalls als solche zu pflegen (Mähgut abräumen, keine Düngung).



4. Hinweise

4.1. Landschaftsschutz

Ein Teil des Geltungsbereiches befindet sich noch im einseitig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet. Es ist beabsichtigt, die gesamte Fläche herauszunehmen.

4.2. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des B-Planes VII sind frühgeschichtliche Bodendenkmäler bekannt. Demnach ist jederzeit zur Sicherung der Energieversorgung und Abwehr von Gefahren möglich sein. Die Zugänglichkeit ist daher zu gewährleisten. Eine Versorgung der Grundstücke ist - aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit als Garten - nicht notwendig.

4.3. Altlasten / Altablagerungen im Umfeld

Nordöstlich des Bereichs 'Am Erlen' befindet sich eine Altablagerungsfläche, die nicht genau abgegrenzt werden kann. (Nr. 438 006 000 006, UVF-Nr. 37006, z.B. Flur 5, Flurstücke 483 - 486). Die Verschmutzungsmöglichkeit durch die ehemalige Hausmülldeponie wird mit 'mittel' angegeben. Eine Grundwasserentnahme wird grundsätzlich gestattet, sofern keine Grundwasserunreinigung nachgewiesen werden kann.

4.4. Schutzzone Freileitungen

Bei Flächen die von Elektrizitätsleitungen überspannt werden, sind folgende Abstandsregeln im Grundsatz einzuhalten: - der Abstand zwischen Leiter und Baumwipfel muß mindestens 2,5 m betragen, - der Abstand zwischen Leiter und Bäumen muß seitlich ebenfalls 2,5 m betragen, - der Abstand zwischen Leiter und einer Dachfläche mit einer Neigung > 15° muß mind. 3 m betragen. Bei Dächern mit einer Neigung < 15° ist der Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Genannte Abstände gelten für Dächer mit Eindeckungen nach DIN 4102, Teil 7. Bei sonstigen Eindeckungen ist unabhängig von der Dachneigung ein Mindestabstand von 12 m einzuhalten.

4.5. Waldabstand, Freihaltung der Baumfallzone

Gebäude und Einfriedungen innerhalb der Baumfallzone sind zu entfernen.

4.6. Flugsicherheit

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb der Nordplatzrunde des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Es ist mit entsprechender Lärmeinwirkung zu rechnen.

4.7. Hinweis auf die Nutzungsbeschränkung

Eine Wohnungsnutzung ist gemäß der Festsetzungen nicht zulässig. Das Gebiet wird nicht an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Eine Trinkwasserversorgung ist ebenfalls nicht notwendig. Gegen die fortgesetzte Wohnungsnutzung ist rechtlich einzuschreiten, um einer ungeordneten Zerschneidung der Landschaft Einhalt zu gebieten.

4.8. Nutzung von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches

Eine kleingärtnerische Nutzung von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches bleibt untersagt, da es sich laut RROPS um Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz handelt und das Umfeld der B-Pläne als Landschaftsschutzgebiet vorläufig sichergestellt wurde. Es ist zu erwarten, daß die ökologisch wichtigen, teilweise kleinteilig landschaftlich genutzten Flächen mit bedeutsamem Streubstbestand in der Südost-Gemarkung Langens außerhalb der fünf Bepflanzungs- und Landschaftspläne langfristig zur Erhaltung des Landschaftsbildes, der Erholungsnutzung und zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen unter Schutz gestellt bleiben. Jegliche Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 5 HeNatG) sollen im geschützten Außenbereich unterbleiben und werden nicht legitimiert - dies trifft selbstredend auf eine illegale kleingärtnerische Nutzung zu, durch die regelmäßig eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes stattfindet.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26. 09. 1985 gem § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 22. 12. 1995 in der Langener Zeitung bekanntgemacht.

Langen, den 12. 02. 1999

Der Magistrat

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gem § 3 Abs 1 BauGB erfolgte am 15. 01. - 31. 01. 1996. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12. 06. 1996 beteiligt.

Langen, den 17. 02. 1999

Der Magistrat

OFFENLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07. 12. 1995 gem § 3 Abs 2 BauGB die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung in der Langener Zeitung am 14. 06. 1996 fand die Offenlegung vom 25. 06. 1996 bis 31. 07. 1996 statt.

Langen, den 17. 02. 1999

Der Magistrat

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14. 05. 1999 nach Behandlung der Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Langen, den 17. 02. 1999

Der Magistrat

ANZEIGE

Der Bebauungsplan wurde mit Bericht vom 15. 03. 1999 dem Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigt.

Anzeigevermerk

Gehörtigt am 18. Juni 99 AZ: V 30 2 - Ad 0164 - M. 39/97 Regierungspräsidium Darmstadt im Auftrag Der Regierungspräsident Darmstadt, den ... Der Magistrat

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 24. 11. 2000 in der Langener Zeitung öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 24. 11. 2000 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung zur Einsicht im Stadtbauamt bereit.

Langen, den 12. 12. 2000

Der Magistrat

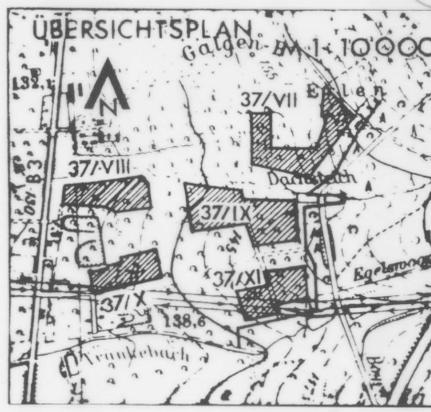
LEGENDE:



ÜBEREINSTIMMUNGSBESCHEINIGUNG

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

Offenbach, den 23.02.1999 Das Katasteramt i. A. ...



DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN STADT LANGEN Nr. 37 / VII Kleingartengebiet "Am Erlen"

Auftraggeber: Stadt Langen Rathaus Postf. 1640 63225 Langen Tel: 06103 - 203247 Fax: 06103 - 26302

ENTWURF Oktober 1995 M. 1 : 1.000 [9433 G00P]

Michael Palm Dipl.-Ing. Freier Garten- und Landschaftsarchitekt Karlluststraße 20 69201 - 18 19 39 69469 Weinheim Tel: 06201 - 18 19 39 Fax: 06201 - 18 10 11

Überarbeitung nach Offenlage: Juli 1997 Aktualisierung Stand 09 - 02 - 98