

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: Grünflächenart (e.g., Parzellierte Eigentümergärten, Gartenlaube) and max. Traufhöhe (e.g., 20 m, 2,50 m).

In jedem Gartengrundstück ist maximal eine Gartenlaube bzw. ein Gebäude mit weniger als 30 m³ Rauminhalt zulässig...

1.2. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gartenlauben sind als Einzellauben oder Doppellaube (an der gemeinsamen Gartenbegrenzung) zulässig. Die Aufstellung der Gartenlaube hat außerhalb der Krontraufe...

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.

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 Kies zulässig.

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

Entlang bestehender Freileitungen werden gemäß Planeintrag Schutzstreifen von bestmöglicher 10 m - Ausdehnung von der Leitungsachse - ausgewiesen.

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...

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.

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.

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.

2. Pflanzenliste

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

2.1. Großkronige Einzelbäume

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

Table with 2 columns: Baumart (e.g., Fraxinus excelsior, Juglans regia) and u.a. (e.g., Esche, Walnuss).

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: Baumart (e.g., Apfel, Birne, Zwetschge) and u.a. (e.g., z.B. Bohnapfel, Gelber Edelapfel).

2.3. Sträucher und freiwachsende Hecken

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

Table with 2 columns: Baumart (e.g., Carpinus betulus, Cornus sanguinea) and u.a. (e.g., Hainbuche, Hartnagel).

3. Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

Der B-/L-Plan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Langen entwickelt.

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bereitstellung von gärtnerisch nutzbarer Flächen trägt der starken Nachfrage im Bearbeitungsgebiet Rechnung und dient als Ausweichangebot für illegal bestehende und abzuräumende Kleingärten außerhalb der Geltungsbereiche.

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.

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.

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.

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.

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.

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.



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.

4.3. Altlasten / Altablagerungen im Umfeld

Nordöstlich des Bereichs 'Am Erlen' befindet sich eine Altablagungsfläche, die nicht genau abgegrenzt 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.

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 Egelbach. 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.

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.

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: Darmstadt, den 17.02.1999 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

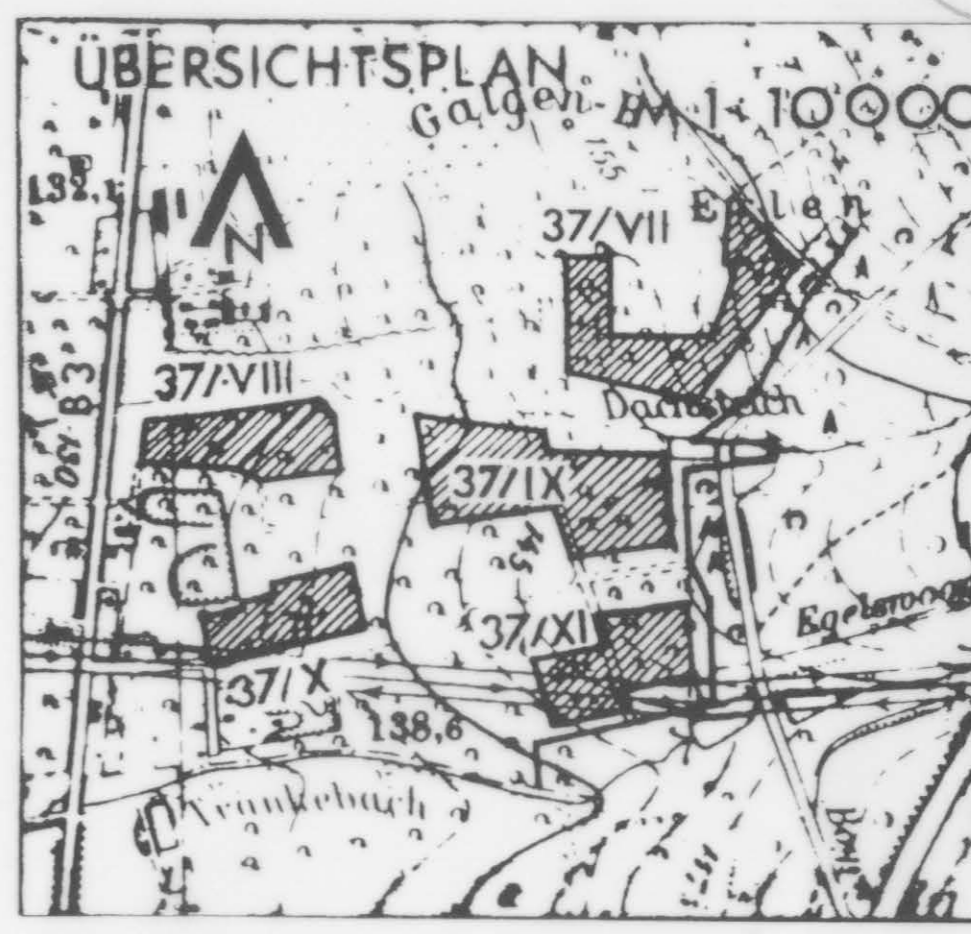
LEGENDE:

Legend table with symbols and descriptions for planning elements: GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, GRENZE LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET, VERKEHRSFLÄCHEN, PRIVATE GRÜNLÄCHEN, PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT, SONSTIGE PLANZEICHEN.

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. [Signature]



Official stamps and contact information for the City of Langen, including the Magistrat, Magistrat, and Entwurf (Planning) department. Includes address, phone, and fax numbers.