

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, 20 m², 2,50 m

Table with 2 columns: Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz, max. Traufhöhe, 20 m², 2,50 m

Table with 2 columns: Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz, max. Traufhöhe, 10 m², 2,50 m

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 Doppellaube (an der gemeinsamen Gartenbegrenzung) zulässig. Die Aufstellung der Gartenlaube hat außerhalb der Kronentraufe von erhaltenswerten 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 Schotterrasen, Schotter bzw. eine auch im Aufbau wassergebundene Kies-Sand-Decke zulässig.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Öffentlicher Fußweg mit Anliegerverkehr 3 m breit im Westen, ein Fuß- / Radweg ist herzustellen. Nicht öffentliche Erschließungswege sind als 1,50 m breiter, rasenbewachsener Weg, nicht befestigt auszubilden.

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

Entlang der bestehenden Freileitungen werden gemäß Planeintrag Schutzstreifen von beidseitig 10 m - ausgehend von der Leitungssache - ausgewiesen. Zu den Leitungen sind Sicherheitsabstände einzuhalten. Diese Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Offenbach AG belastet.

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

Eigentümern und parzellierten Eigentümern 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 Pflanzliste zu verwenden. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Das Dachflächenwasser ist als Gießwasser zu verwenden.

Einfriedungen 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. Entlang der Grenzen und Zäune ist eine Einfriedung mit Sockelmauern und Tiefbordstein nicht zulässig.

Bei den Obstwiesengärten im Osten ist kein Zaun zulässig. Hier hat die Mahd der Wiesenflächen 2 - mal pro Jahr zu erfolgen.

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 Geltungsbereich ist die Verwendung von chemischen Düngemitteln und Spritzmitteln sowie von Naturort untersagt. Eine naturgemäße Bewirtschaftung ist anzustreben. Die Verwendung von Aufbaumitteln jeglicher Art ist nicht gestattet. Niveauänderungen im Bereich der Kronentraufe zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden.

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

Es werden Bereiche als Obstwiesengärten ausgewiesen. Diese sollen weiterhin extensiv bewirtschaftet werden. Streuobstwiesen sind durch extensive Pflege (Wiese 2-schübig, 1. Mahd nicht vor Mitte Juni) zu erhalten.

Nicht frei zugängliche Vegetationsflächen Es wird eine besonders empfindliche Biotopefläche ausgewiesen. Für den offenen Bereich außerhalb der Sukzessionsfläche ist eine extensive Pflege (späte Mahd, 1x jährlich, Mähgut abräumen, keine Düngung) vorzusehen.

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

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

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

Bindungen für geschlossene Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Auf den privaten Freiflächen werden zum Erhalt des Landschaftsbildes und als Randausbildung (Rahmenpflanzung) vereinzelt Flächen mit Bindung für eine geschlossene Pflanzung mit Bäumen, Hecken und Unterpflanzung festgesetzt.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Alle in den Gärten vorhandenen Obstbäume sowie die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.

Für diejenigen Bäume, die durch solche Maßnahmen oder durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Wird durch die nicht besonders gekennzeichneten Bäume eine gärtnerische Nutzung unzumutbar erschwert, ist eine Ausnahme in den Eigentümern, nicht aber in den Obstwiesengärten zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird.

2. Pflanzliste

Die Arten der Pflanzliste 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, Quercus robur, Tilia cordata, Esche, Winterlinde u.a.

2.2. Kleinkronige Bäume, Obst-Hochstämme

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

Table with 2 columns: Apfel, Birne, Zwetschge, Südkirsche, Speierling, Mirabelle, Quitte, z.B. Bohnapfel, Galber Edelapfel, Winterambur, z.B. Clapps Liebling, Güte Graue, Gelbmöster, z.B. Hauszwetschge, Die Czar, z.B. Büttners Rote, Schneiders Späte Knopel, z.B. Ludwigs Frühe, z.B. Sorbus domestica, Nancymirabelle, Konstantinopeler u.a.

2.3. Sträucher und freiwachsende Hecken

Eine freiwachsende Hecke ist aus den unten aufgeführten Arten zu pflanzen. Pflanzgröße: 2 - 3 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Table with 2 columns: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera nigra, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Schwarze Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose, Weinrose

Table with 2 columns: Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Sarcocolla scoparius, Viburnum opulus, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Ramse, Schneeball u.a.

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 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 Zersiedelung und Anlage neuer Gärten im landschaftlich wertvollen Außenbereich der Südostmarkung Langens gestoppt werden. Dieser B-Plan mit bereits bestehenden Gärten liegt laut RROPS im Bereich von Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz. Entsprechend wird das Umfeld des Geltungsbereiches als Landschaftsschutzgebiet sichergestellt.

Parzellierte Eigentümerngärten Mindestens 280 m², höchstens 450 m² groß. Eigentümerngärten unterliegen nicht den Vorschriften des BkKleingG.

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

Obstwiesengärten Im Bereich der Streuobstwiesen im Osten 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.

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 verzichten zu können.

3.4. Verkehrsflächen

Öffentlicher Fußweg mit Anliegerverkehr 3 m breit als Haupterschließung des Geltungsbereiches im Westen. Fuß- und Radweg für die Erhaltungssicherung der Allgemeinheit zur Quersung des Gebietes.

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.

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 mit Trinkwasser, Strom etc. 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 Planungsgebiet lebenden Tierwelt auch weiterhin Lebensraum zu bieten. Eine Einfriedung mit Sockelmauern und Tiefbordstein entlang der Grundstücksgrenze soll unterbleiben, da durch sie eine zunehmende Verinselung der Lebensräume von Kleinlebewesen erfolgt. Feste Begrenzungen wie Mauern sind zu entfernen.

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 Gartennutzen haben aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes auf den Einsatz von Pestiziden und Nitratgaben zu verzichten.

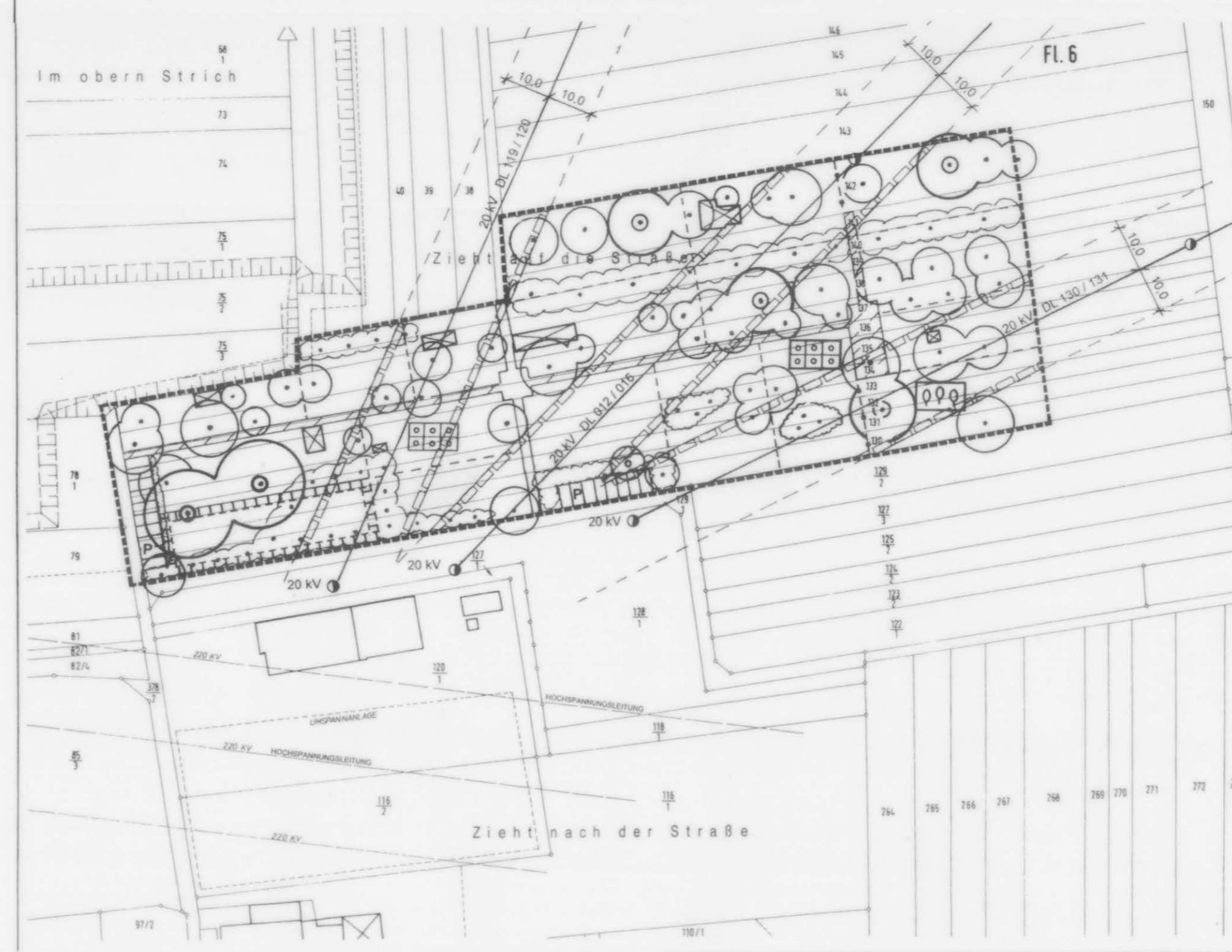
3.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Die festgesetzte Fläche dient nicht der Erholung, sondern dem Erhalt des Landschaftsbildes, der Einbindung in die Landschaft und dem Artenschutz (Ausgleichsfläche, Erhalt der bestehenden Vegetation). 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. 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.

Zusätzlich zu o. g. Flächen zum Schutz der Landschaft und des Landschaftsbildes sind private Flächen als Pufferzone ausgewiesen. Häufig handelt es sich um vorhandene freiwachsende einheimische Gebüsche und Hecken. Diese sind von den zukünftigen Eigentümern zu erhalten und ggf. mit heimischen Gehölzen (gem. Punkt 2.3) zu arondieren bzw. neu anzupflanzen (Pflanzbindung). Obstwiesengärten sind extensiv zu pflegen (Kronenschnitt, Nachpflanzung, keine Düngung).



4. Hinweise

4.1. Landschaftsschutz

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet.

4.2. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des B-Planes X sind bislang keine frühgeschichtlichen Bodendenkmäler bekannt. Es befinden sich im Umfeld (z.B. am Albanusberg) aber archaische Fundstellen. Demnach ist jederzeit mit weiteren Funden von Bodendenkmälern wie Mauern, historische Grenzsteine, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Gegenständen (Scherben, Steinwerkzeuge, Skeletreste etc.) zu rechnen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDStMG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, dabei ist die Fundstelle in unverändertem Zustand zu belassen und eventuell zu schützen.

4.3. Altlasten / Altlagern im Umfeld

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes 'im oberen Strich' befinden sich zwei Altlagerstätten (UVF-Nr. 37 009, UVF-Nr. 37010). Es wurden Grundwasseruntersuchungen festgestellt. Da die genaue Fließrichtung nicht bestimmt wurde, ist die Nutzung von Grundwasser im Gebiet nur gestattet, wenn zweifelsfrei keine Beeinträchtigungen nachgewiesen werden. Als Gießwasser kann zunächst nur das anfallende Dachflächenwasser verwendet werden.

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 senklich 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. entfällt

4.6. Fluglärmbelastung

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 Entsorgungnetz angeschlossen. Eine Trinkwasserversorgung ist ebenfalls nicht notwendig. Gegen die fortgesetzte Wohnungsnutzung ist rechtlich einzuschreiten, um einer ungeordneten Zersiedelung 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 genutzten Flächen mit bedeutsamem Streuobstbestand in der Südost-Gemarkung Langens außerhalb der fünf Bebauungs- 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 legalisiert - 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 17. 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. 1998 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 Regierungspräsidenten Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigt.

Anzeigevermerk: Genehmigt am 28. Juni 1999 Az: V 32-2-010/04/1 391/x Regierungspräsidium Darmstadt im Auftrag Der Regierungspräsident

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

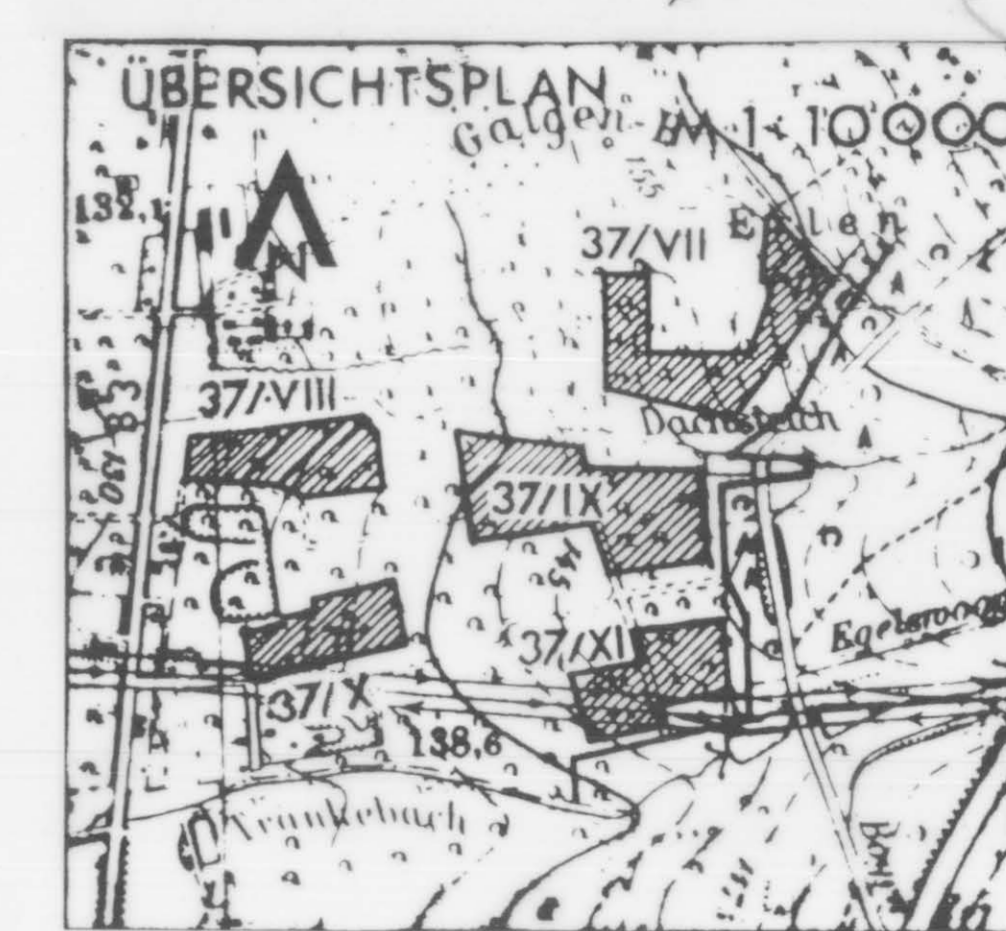
LEGENDE:

Legend table with symbols and descriptions: ALLGEMEINE PLANZEICHEN (GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, GRENZE LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET, VORSCHLAG GRENZE PARZELLIERTE GÄRTEN, ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG), VERKEHRSLÄCHEN (ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN ANLIEGERVERKEHR, PARKPLATZ, NICHT ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSWEGE (FUßWEG)), PRIVATE GRÜNLÄCHEN (EIGENTÜMERGÄRTEN / WOHNUMFERNE GÄRTEN, OBSTWIESENGÄRTEN, VORHANDENE HÜTTE / GEBÄUDE BESTANDSDARSTELLUNG NACHRICHTLICH), PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (HECKENSTRUKTUR MIT BINDUNG ZUM DAUERHAFTEN ERHALT, ZU ERHALTENDE BÄUME UNBEDINGT ZU ERHALTENDE BÄUME, PFLANZBINDUNG BAUM, UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT), SONSTIGE PLANZEICHEN (LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ENERGIEVERSORGUNG OFFENBACH AG)

ÜBEREINSTIMMUNGSBESCHNEIDUNG

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. Heint



DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

STADT LANGEN Nr. 37 / X

Kleingartengebiet "Im Obern Strich"

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

ENTWURF

Oktober 1995

M. 1 : 1.000

Michael Palm Dipl.-Ing., Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Karrillonstrasse 20, 69469 Weinheim, Tel: 06201 - 18 10 30, Fax: 06201 - 18 10 11

Überarbeitung nach Offenlage: Juli 1997

Aktualisierung Stand 09 - 02 - 98