

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Table with 2 columns: Area type and dimensions. Includes 'Parzellierte Eigentümergärten' and 'Eigentümergärten / Wohnungserne Gärten'.

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 Doppellauben (an der gemeinsamen Gartenbegrenzung) zulässig. Die Aufstellung der Gartenlaube hat außerhalb der Kronenraufe 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 der vorhandenen Asphaltstraße vorgesehen.

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

Alle Zugänge und Fußwege sowie Park- und Stellflächen sind mit durchlässigen Belägen auszustatten. Als maximaler Verriegelungsgrad ist Schotterrasen, Schotter bzw. eine auch im Aufbau wassergebundene Kies-Sand-Decke zulässig.

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.

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.

1.7. Flächen für Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung § 9 (1) Nr. 19 BauGB

Die für diesen Zweck bereits bestehenden Gebäude und Volieren sind gemäß Planeintrag zulässig. Eine Erweiterung von Einrichtungen für die Tierhaltung wird 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 Naturtorf untersagt. Eine naturnahere Bewirtschaftung ist anzustreben.

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

Nicht frei zugängliche Vegetationsflächen sind als Grünflächen 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

Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind großkronige, standortgerechte Laubbäume (Pflanzenliste Pkt. 2.1) und Obstbäume zu pflanzen.

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

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

2.2. Kleinkronige Bäume, Obst-Hochstämme

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

2.3. Sträucher und freiwachsende Hecken

Sträucher und freiwachsende Hecken sind aus folgenden Arten zu pflanzen. Pflanzgröße: 2 - 3 x verpflanzt, 60 - 100 cm

2.4. Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

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

2.5. 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.

2.6. Parzellierte Eigentümergärten

Mindestens 200 m², höchstens 450 m² groß. Eigentümergärten unterliegen nicht den Vorschriften des BKleingG.

2.7. Eigentümergärten / Wohnungserne Gärten

Die derzeit bestehenden Grundstücksgrenzen werden zum Teil aufgenommen, so daß größere (über 500 m²) Parzellen entstehen.

2.8. Bauweise

Table with 2 columns: Plant name and other details. Lists various plants like Carpinus betulus, Cornus sanguinea, etc.

2.9. Flächen für Nebenanlagen

Der notwendige Bereich zum Abstellen von KFZ ist als öffentliche Parkfläche an der Zufahrtsstraße (Anliegerverkehr) vorgesehen.

2.10. Verkehrsflächen

Öffentlicher Fußweg mit Anliegerverkehr 3 m breit als Haupterschließung des Geltungsbereiches. Die vorhandenen Fuß- und Radwegebeziehungen sind für die Erholungssicherung der Allgemeinheit aufrecht zu erhalten.

2.11. Leitungsrecht

Wartungs- und Reparaturarbeiten der bestehenden Freileitungen müssen grundsätzlich jederzeit zur Sicherung der Energieversorgung und Abwehr von Gefahren möglich sein.

2.12. Private Grünflächen

Die Gärten dienen der wohnungsnahen Erholung und der gärtnerischen Nutzung durch die Anwohner. Sie sind daher von Fahrzeugen und Einbauten freizuhalten.

2.13. Flächen für Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung

Als Ausstellungs- und Zuchtanlagen werden nur bereits bestehende Gebäude für diesen Zweck (Ställe, Volieren und Nebengebäude) zugelassen.

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

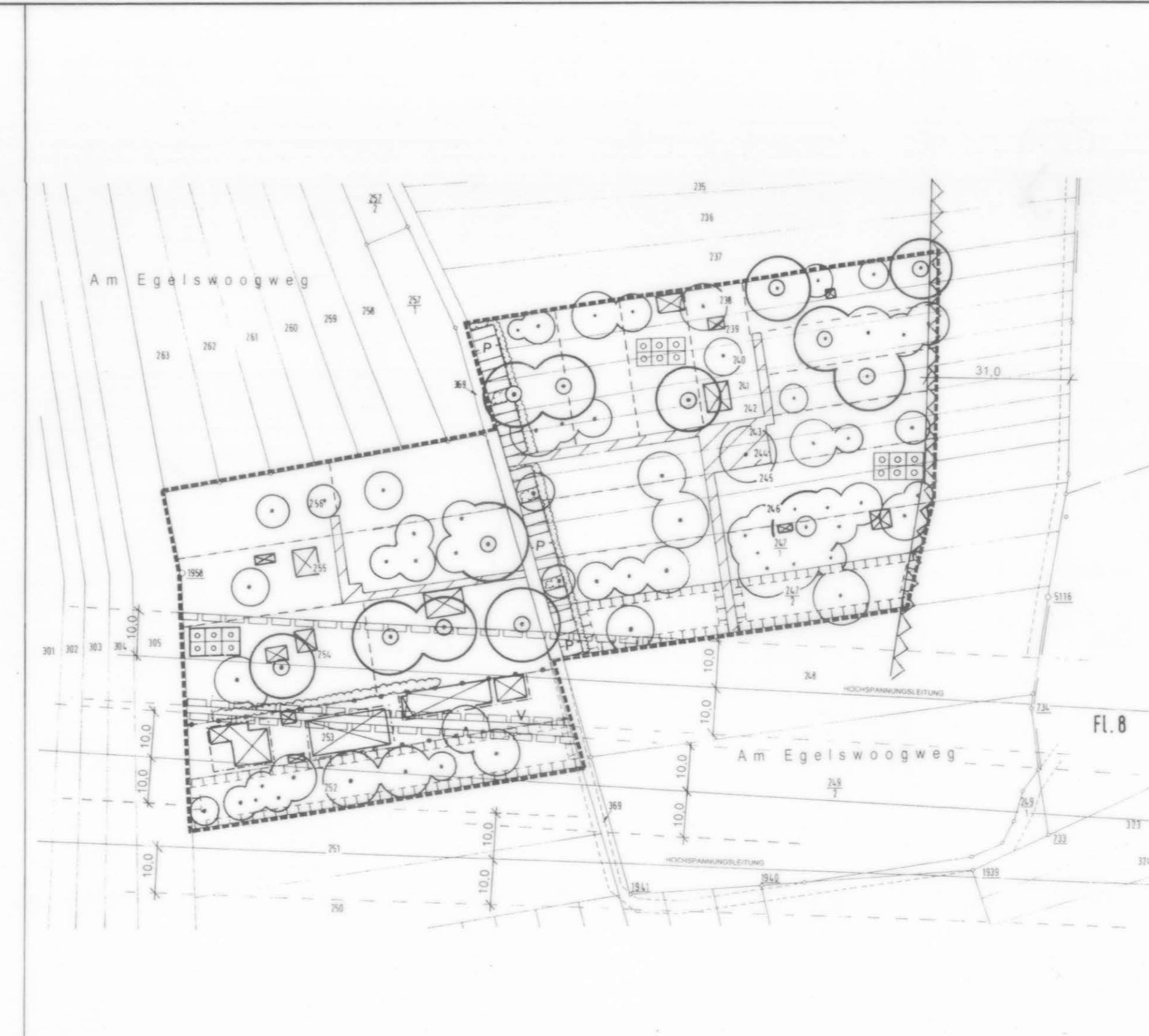
Die natürliche Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser ist zu gewährleisten, um die Einleitung schadstoffbelasteten Wassers zu vermeiden.

2.15. 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.

2.16. 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 einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet. Es ist beabsichtigt, die gesamte Fläche herauszunehmen.

4.2. Denkmalpflege

Im Bereich des B-Planes XI sind bislang keine frühgeschichtlichen Bodendenkmäler bekannt. Es befinden sich aber im Umfeld (z.B. am Albanusberg) archaische Fundstellen.

4.3. Altlasten / Altablagerungen im Umfeld

Grundwasserentnahme wird gestattet, sofern nicht nachgewiesen wird, daß eine Beeinträchtigung der Wasserqualität vorliegt.

4.4. Schutzzone Freileitungen

Bei Flächen die von Hochspannungsleitungen überspannt werden, sind folgende Abstandsregeln im Grundsatz 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 Wohnungsentnahme 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.

Langen, den 17. 02. 1999

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

OFFENLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07. 12. 1995 ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Langen, den 17. 02. 1999

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

ANZEIGE

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

Darmstadt, den ... 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

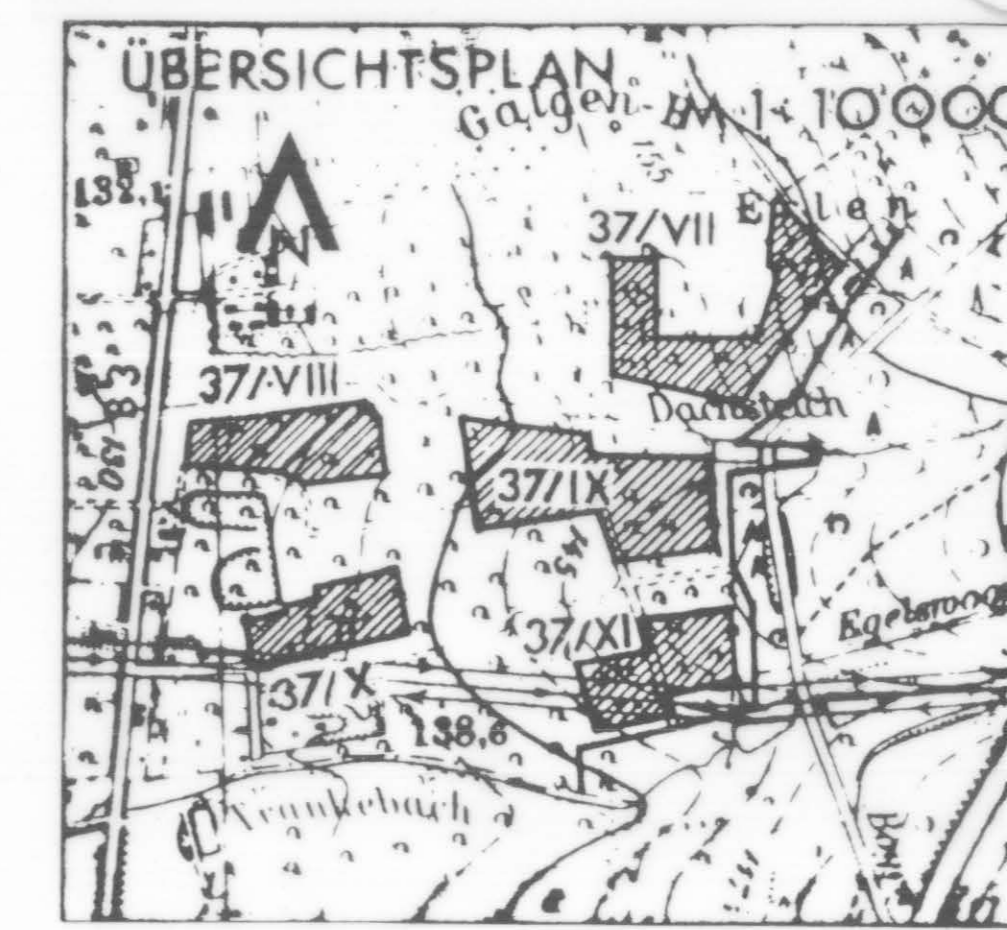
LEGENDE:

Legend table with symbols and descriptions for planning elements like 'GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES', 'BAUFENSTER', 'VERKEHRSLÄCHEN', etc.

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.



DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN STADT LANGEN Nr. 37 / XI

Kleingartengebiet "Am Egelswoog" Süd

Auftraggeber: Stadt Langen, Rathaus Postf. 1640, 53225 Langen, Tel: 06103 - 203247, Fax: 06103 - 26302

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

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

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