



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
 - nicht öffentliche Erschließungswegen

- Private Grünflächen**
- Private Grünfläche - unterschiedliche gärtnerische Nutzung
 - Eigenümergeärten/wohnungsferne Gärten
 - parzellierte Eigenümergeärten
 - Obstwiesengärten
 - Wiesenstreifen/Saum entlang von Erschließungswegen mit Breitenangabe

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzbeständen
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Aufgabe der bestehenden Nutzung, Entwicklung der Fläche zum Gehölzbiotop in natürlicher Sukzession

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze einseitig sichergestelltes Landschaftsschutzgebiet
 - Vorschlag Grenze parzellierte Gärten
 - Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Freileitung mit Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN §9(1) 1 + 2 BauGB

- 1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1(1) BauGB. Im Plangebiet sind innerhalb der privaten Grünfläche folgende zweckgebundene Anlagen zulässig:**
- Parzellierte Eigenümergeärten**
Gartenlaube einschl. überdachtem Freisitz
max. Traufhöhe 20 m², 2,50 m
 - Eigenümergeärten / Wohnungsferne Gärten**
Gartenlaube einschl. überdachtem Freisitz
max. Traufhöhe 20 m², 2,50 m
 - Obstwiesengärten**
Gartenlaube einschl. überdachtem Freisitz
max. Traufhöhe 10 m², 2,50 m
- 1.2 Bauweise § 9 Abs.1(2) BauGB**
Gartenlauben sind als Einzellauben oder Doppel-Laube (an der gemeinsamen Gartenbegrenzung) zulässig.
- 1.3 Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs.1(4) BauGB**
Der für die Gartenanlage notwendige Bereich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen ist als Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze - festgesetzt. Weitere Stellplätze sind nicht zulässig.
Im Bereich der Eigenümergeärten ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb der Gartenparzelle zulässig.
Das Überdachen von Stellplätzen ist nicht zulässig.
- 1.4 In jedem Gartengrundstück ist nur eine Gartenlaube zulässig.**
- 1.5 Gartenlauben sind in Holzbaueise einschließlich Außenwandverkleidung auszuführen.**
Zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach
Zulässige Dachdeckung: bituminöse Abdeckungen (Dachpappe), Holz
- 1.6 Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerstätten in Gartenlauben oder Gewächshäusern 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.

2.0 SCHUTZ DER GRÜNSUBSTANZ §9(1) 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- und Platzflächen sowie die Zufahrten und Stellplätze sind, als maximaler Versiegelungsgrad, mit einer auch im Aufbau wassergebundenen Kies-Sand-Decke auszubilden.**

4.0 PRIVATE GRÜNLÄCHEN §9(1) Nr 15 mit Nr. 20+25 BauGB

- 4.1 Parzellierte Eigenümergeärten**
Die Größe des Gartenparzellen beträgt 400 - 500 m²
Pro Gartenparzelle sind mindestens drei Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Obstbaumbestand wird angerechnet.
Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm, vorwiegend regional-typische Sorten und alte Obstbaumarten.
empfohlene Artenauswahl:
Apfel-Boskop, Geheimrat Dr. Oldenburg, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Rheinischer Bohmpfaff, Birne: Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Zwetschen: Hauszwetsche, sowie Quitte, Juglans regia - Walnuß, Sorbus domestica - Speierling, Echte Mispel - Mespilus germanica, Holznixe - Pyrus pyrastrer.
- Die Einfriedung der Gartenparzellen ist nur zulässig in Form einer geschnittenen Hecke aus Laubgehölzen. Zusätzlich ist ein innenliegender Wildschutzzaum mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sockel sind unzulässig.

4.2 Eigenümergeärten / Wohnungsferne Gärten

- Pro 150 m² Gartenparzelle sind mindestens 1 Obstbaum oder pro 200 m² ein Walnußbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Obstbaumbestand und großkroniger Laubbaumbestand wird angerechnet.
empfohlene Artenauswahl:
Obstbaum als Hochstamm, vorwiegend regional-typische Sorten und alte Sorten vgl. 4.1
Juglans regia - Walnußbaum, Sorbus domestica - Speierling, Mespilus germanica, Holznixe - Pyrus pyrastrer.
- Die Einfriedung der Gartenparzellen ist nur zulässig in Form einer geschnittenen Hecke aus Laubgehölzen. Zusätzlich ist ein innenliegender Wildschutzzaum mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sockel sind unzulässig.
- Grenz das Grundstück mit seiner Schmalseite an einen öffentlichen Weg, so ist der Zaun mind. 3 m von dieser Grenze zurückzusetzen.
Die an den Weg angrenzende Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen.

4.3 Obstwiesengärten

- Vorhandene Obstbaumhochstämme sind dauerhaft zu erhalten.
Pro 70 m² Grundstückfläche ist mindestens 1 Obstbaum - Hochstamm zu pflanzen. Es sind verschiedene Obstarten zu verwenden, dabei sind alte Obstbaumarten zu bevorzugen vgl. 4.1.
Vorhandene Bäume werden angerechnet.
Mähd max. 2x jährlich, 1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd September, Mähgut entfernen
Die Einfriedung der Grundstücke ist unzulässig.

5.0 PFLANZGEBOTE §9(1) 25 a BauGB

- 5.1 Gemeinschaftsstellbereich für PKW**
Im Gemeinschaftsstellbereich sind pro 4 Stellplätze ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Artenauswahl: Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus petraea - Traubeneiche
- 5.3 Angaben zu Pflanzqualitäten**
Mindestgröße Laubbäume:
Bäume 1 + 2. Ordnung: Hochstämme, 3xv. mB. 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) 16 + 20 BauGB

- 6.1 Entwicklung der Flächen an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches zum Gehölzbiotop in natürlicher Sukzession.**
Aufgabe der bestehenden Nutzung.
- 6.2 Die als Wiesenstreifen/Saum festgesetzte private Grünfläche ist max. 3x pro Jahr zu mähen.**
Das Mähgut ist zu kompostieren. Keine Düngung.

HINWEISE

- 1 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.
- 2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). Funde und Fundstellen sind im unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

ÜBEREINSTIMMUNGSBESCHEINIGUNG

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

Offenbach, den 24.09.1997

Das Katasteramt
i. d. V.
Vermessungsdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.10.1991 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 22.12.1995 in der Langener Zeitung bekanntgemacht.

Langen, den 25.08.1998

Der Magistrat
Langen (Hessen)
Schubert

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.-31.9. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.06.1996 beteiligt.

Langen, den 25.08.1998

Der Magistrat
Langen (Hessen)
Schubert

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 25.08.1998

Der Magistrat
Langen (Hessen)
Schubert

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.12.1997 nach Behandlung der Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Langen, den 25.08.1998

Der Magistrat
Langen (Hessen)
Schubert

ANZEIGE

Der Bebauungsplan wurde mit Bericht vom 27.08.1998 dem Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigt.

Anzeigevermerk:
Genehmigt am 3. Dezember 1998
AZ 132-2-61/09-1-Langen/98
Regierungspräsidium Darmstadt
Der Regierungspräsident
EA

Darmstadt, den

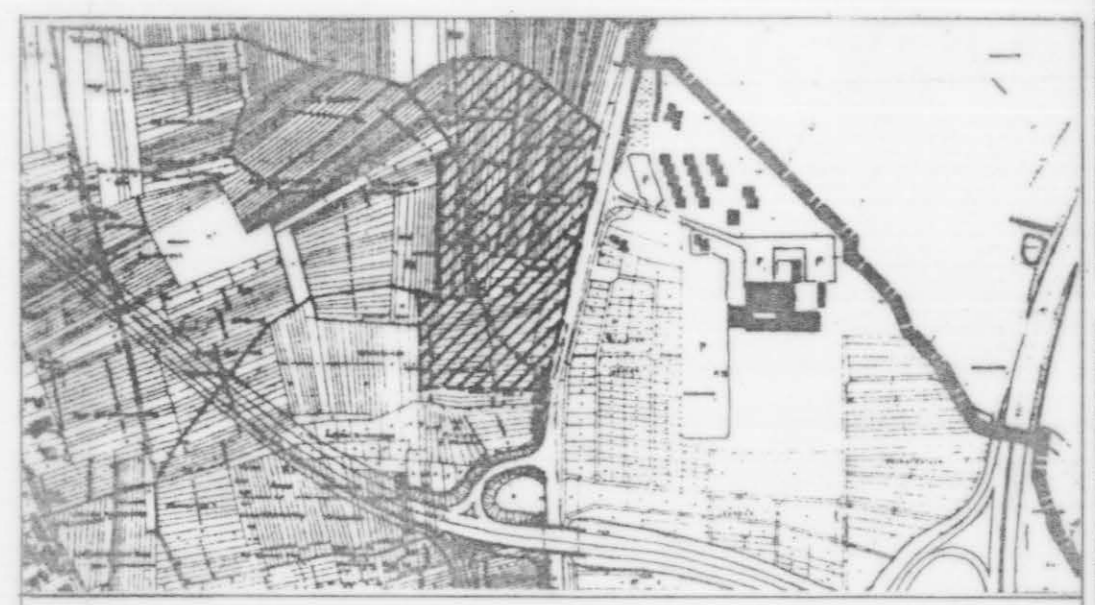
INKRAFTTRETEN

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 Stadtplanungsamt bereit.

Langen, den 12.12.2000

Der Magistrat
Langen (Hessen)
Schubert



DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

**BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
DAUERKLEINGÄRTEN
NR. 37 XIII IM ROBSTÄDTER GRABEN**

ENTWURF 14.8.97 M. 1:1000

H.C. HEIL + U. STOCKERT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
KLEINES GÄRTCHEN 15 63075 OFFENBACH AM MAIN TEL. 069 - 86 59 59 FAX 069 - 86 58 72
BÜRO: B. STOCKERT, GEZ. 28.6.95 SCHERER, GEZ. 27.9.95 20.5.97 14.8.97