

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**Verkehrsflächen**

- öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche
- nicht öffentliche Erschließungswege

**Private Grünflächen**

- Private Grünfläche - unterschiedliche gärtnerische Nutzung
- Dauerkleingärten
- Eigentümergärten / wohnungserne Gärten
- Obstwiesengärten
- sonstige Gärten
- Wiese
- 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 Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- bei schmalen Flächen
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Sträucher
- zu pflanzende Obstbäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Nutzungsregelungen**
- Aufgabe gärtnerischer Nutzung  
Entfernung aller nicht heimischen und nicht standortgerechten Pflanzen  
Entfernung der Hütten, der befestigten Flächen, der Zäune  
Fläche der natürlichen Sukzession überlassen
- Aufgabe gärtnerischer Nutzung  
Entfernung aller nicht heimischen und nicht standortgerechten Pflanzen  
Entfernung der Hütten, der befestigten Flächen, der Zäune  
Wiesenentwicklung durch natürliche Sukzession, Mahd max. 2x jährlich, 1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd September, Mähgut entfernen
- Bewirtschaftungsregelungen**
- Streubewirtschaftung  
Mahd max. 2x jährlich, 1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd September, Mähgut entfernen  
Pflegeschnitte der Bäume im Spätwinter, Schnittholz und alte Bäume im Gebiet belassen  
Ersatzpflanzung bei Abgang pro 70 m<sup>2</sup> 1 Obstbaumhochstamm (gem. Liste PKI 4.1)
- Wegeparzelle aufheben, entsprechend umliegender Nutzung bewirtschaften

- Trockene Ruderattrill  
Mahd abschnittsweise alle 2 Jahre im September, Mähgut entfernen
- Schnittbestände  
Mahd abschnittsweise rotierend jeweils 1x jährlich im Herbst, Mähgut entfernen, Offenhalten der Wasserfläche, Entlandung alle 5 Jahre
- Wiesen  
Mahd max. 2x jährlich, 1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd September, Mähgut entfernen
- Gräben  
Entwicklung eines naturnahen Grabenprofils durch Auf- und Abtrag der Böschungen und der Sohle, Schutz der vorhandenen Gehölze, Durchführung der Arbeiten im Winter, Mahd der Böschungen abschnittsweise 1x jährlich im September
- Anstauung  
Erhöhung der Sohle mit Aushubmaterial (anstehender Boden)
- Verrohrungen entfernen
- Gehölz  
Entwicklung zu feldgehölzartigem Bestand

**Wasserflächen**

- offener Graben
- Wasserfläche

**Sonstige Planzeichen**

- Bauverbotszone
- Geplanter Geschützter Landschaftsbestandteil
- Vorschlag Grenze Dauerkleingärten / parzellierter Gärten Grundstückeinteilung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 20kV-Leitung - Steuerkabel-Trasse, unterirdisch
- Freileitung mit Schutzstreifen
- Wasserleitung mit Schutzstreifen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**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:**
  - Dauerkleingärten + Eigentümergärten / wohnungserne Gärten + Sonstige Gärten
  - Gartenlaube einsch. überdachtem Freisitz max. Traufhöhe 2,50 m
  - Obstwiesengärten
  - Gartenlaube einsch. überdachtem Freisitz max. Traufhöhe 10 m
  - 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.
- 1.4 In jedem Gartengrundstück ist nur eine Gartenlaube zulässig.**
- 1.5 Gartenlauben sind in Holzbaueisen einschließlich Außenwandverkleidung auszuführen.**  
Zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach  
Zulässige Dachdeckung: bituminöse Abdeckungen (Dachpappe), Holz.
- 1.6 Wohnungen, Aufenthaltsräume und Unterkellerräume 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.
- 1.8 Kleingärten mit den Grundstücksnummern 55-58, 75-77, 86-93 und 105-114 haben Bestandsschutz.**

- 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.**
- 2.2 Die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsflächen sind am südlichen Wogrand (Nr. 119) durch liegende Baumreihen gegen Wilder Parken zu schützen.**
- 2.3 Ablagerung von Schnittgut und anderen Gartenabfällen ist außerhalb des Gartengrundstückes unzulässig.**

**3.0 ÖFFENTLICHE UND NICHT-ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN**

- Alle Wege- und Platzflächen sowie die Zufahrten und Stellplätze sind mit einer auch im Aufbau wassergebundenen Kies-Sand-Decke auszubilden.
- Die Anlage von PKW-Stellplätzen ist nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

**4.0 PRIVATE GRÜNLÄCHEN**

- 4.1 Dauerkleingärten**  
Die Größe der Gartenparzellen beträgt 300 - 400 m<sup>2</sup>.  
Pro Gartenparzelle sind mindestens zwei Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Obstbaumbestand wird angerechnet.  
Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm, vorwiegend regional-typische Sorten und alte Obstbaumsorten.  
empfohlene Artenauswahl:  
Apfel: Boskop, Geheimrat Dr. Oldenburg, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Rheinischer Rohmpfel, Birne: Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Zwetschen: Hauszwetsche, sowie Juglans regia - Walnuß, Sorbus domestica - Speierling, Mispel - Mespilus germanica, Holzbirne - Pyrus pyrastr, Quitte.  
Die Einfriedung der Gartenparzellen ist nur zulässig in Form einer auch geschnittenen Hecke aus Laubgehölzen. Zusätzlich ist ein innenliegender Wildschutzzaum mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sockel sind unzulässig.
- 4.2 Eigentümergärten / wohnungserne Gärten**  
Pro 150 m<sup>2</sup> Gartenparzelle sind mindestens 1 Obstbaum oder pro 200 m<sup>2</sup> ein Walnußbaum oder pro 300 m<sup>2</sup> ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Obstbaumbestand und großkroniger Laubbaumbestand wird angerechnet.  
Artenauswahl:  
Obstbaum als Hochstamm, vorwiegend regional typische, alte Sorten vgl. 4.1, Juglans regia - Walnußbaum, Sorbus domestica - Speierling, Holzbirne - Pyrus pyrastr.

- Laubbaum:** Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Quercus petraea - Traubeneiche
- Die Einfriedung der Gartenparzellen ist nur zulässig in Form einer auch geschnittenen Hecke aus Laubgehölzen. Zusätzlich ist ein innenliegender Wildschutzzaum mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sockel sind unzulässig.**
- 4.3 Obstwiesengärten**  
Vorhandene Obstbaumhochstämme sind dauerhaft zu erhalten.  
Pro 70 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Obstbaum - Hochstamm zu pflanzen. Es sind verschiedene Obstarten zu verwenden, dabei sind regional typische Sorten zu bevorzugen vgl. 4.1. Vorhandene Bäume werden angerechnet.  
empfohlene Artenauswahl:  
Obstbaum als Hochstamm vorwiegend regional typische, alte Sorten, Juglans regia - Walnuß, Sorbus domestica - Speierling, Mespilus germanica - Mispel, Holzbirne - Pyrus pyrastr.  
Mahd max. 2x jährlich, 1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd September, Mähgut entfernen  
Eine Einfriedung der Obstwiesengärten ist unzulässig.
- 4.4 Sonstige Gärten**  
Vorhandene Laub- und Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Die Fläche ist gärtnerisch als Spielwiese zu gestalten und mit Laub- und Obstbäumen zu überstellen.  
Pro 150 m<sup>2</sup> sind mindestens 1 Obstbaum oder pro 200 m<sup>2</sup> ein Walnußbaum oder pro 300 m<sup>2</sup> ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Obstbaumbestand und großkroniger Laubbaumbestand wird angerechnet.  
empfohlene Artenauswahl:  
Obstbaum als Hochstamm, vorwiegend regional typische, alte Sorten vgl. 4.1, Juglans regia - Walnußbaum, Sorbus domestica - Speierling, Holzbirne - Pyrus pyrastr.  
Laubbaum: Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Die Einfriedung der Fläche ist nur zulässig in Form einer auch geschnittenen Hecke aus Laubgehölzen. Zusätzlich ist ein innenliegender Wildschutzzaum mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sockel sind unzulässig.

**5.0 PFLANZGEBOTE § 9(1) 25a BauGB**

- 5.1 Den Dauerkleingärten vorgelagerter Wiesenstreifen**  
Mindestzahl der Bäume gem. Festsetzungen durch Planzeichen.  
Artenauswahl:  
Obstbaum als Hochstamm, vorwiegend regional typische Sorten vgl. 4.1.
- 5.2 Angaben zu Pflanzqualitäten**  
Mindestgröße Laubbäume:  
Bäume 1+2. Ordnung: Hochstämme, 3xv. mH. SU 14-16  
Mindestgröße Obstbaum: Hochstamm 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 Die als Wiesenstreifen / Saum festgesetzte Grünfläche ist max. 3x pro Jahr zu mähen.**  
Das getrocknete 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 Bodenkundliche 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 unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDschG).**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.10.1991 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 22.12.1991 in der Langener Zeitung bekanntgemacht.

Langen, den 25. 08. 1998

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15. 11. 1998. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.04.1998 beteiligt.

Langen, den 25. 08. 1998

**OFFENLEGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07. 12. 1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung des Bebauungsplanes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung in der Langener Zeitung am 14.04.1996 fand die Offenlegung vom 25.04. 1996 bis 31.07. 1996 statt.

Langen, den 25. 08. 1998

**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

**ANZEIGE**

Der Bebauungsplan wurde mit Bericht vom 01.12.1998 dem Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigt. Am 01.12.1998 wurde der öffentliche Bekanntmachung in der Langener Zeitung am 14.04.1996 statt.

Darmstadt, den 01.12.1998

**INKRAFTTRETEN**

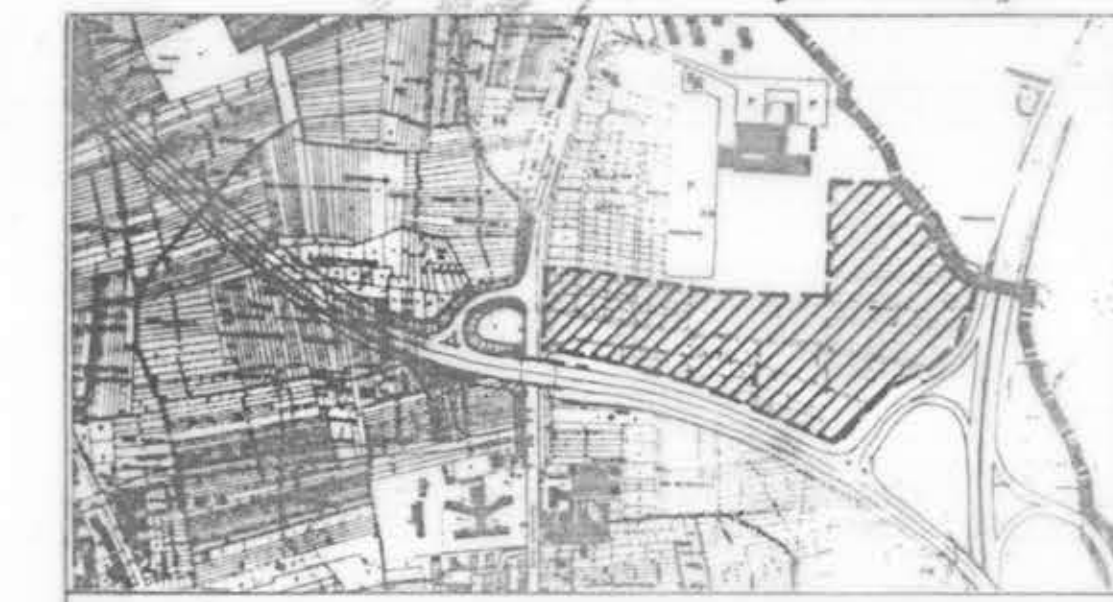
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 24. 11. 2000 in der Langener Zeitung öffentlich bekanntgemacht.

Langen, den 12.12.2000

**ÜBEREINSTIMMUNGSBESCHEINIGUNG**

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

Offenbach, den 24. 09. 1997



DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

**BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN  
DAUERKLEINGÄRTEN  
NR. 37 XIV DREIEICHGÄRTEN (ERWEITERUNG)**

ENTWURF 14.8.97 M. 1:1000

H.C. HEIL + U. STOCKERT LANDSCHAFTSARCHITECTEN  
KLEINB. GÄSSCHEN 15 43075 OFFENBACH AM MAIN TEL. 069 - 86 59 59 FAX 069 - 86 58 72  
BEARB. STOCKERT GEZ. 16.10.95 SCHREIBER GRA. 21.5.97 14.8.97