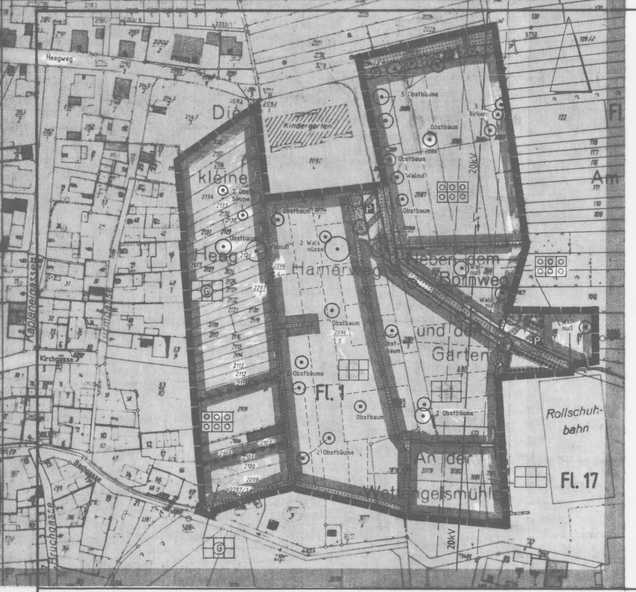

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Verkehrsflächen.

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentlicher Fußweg
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- öffentlicher Stellplatz

Grünflächen

- private Grünflächen - unterschiedliche gärtnerische Nutzung
- Eigentümergärten
- Kleingärten
- Grabeland
- Wiesenstreifen/Saum entlang von Erschließungswegen/ Stellplätzen mit Breitenangabe

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Laubbäume
- zu pflanzende Obstbäume

Sonstige Planzeichen

- Wohnhaus
- Mauer
- aktuelle Gartenparzellen
- Leitungstrasse, unterirdisch
- Freileitung mit Schutzstreifen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorgeschlagene Grundstückseinteilung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — §9(1) Nr. 1, 2, 4 BauGB

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

Im Plangebiet sind innerhalb der privaten Grünfläche folgende zweckgebundene Anlagen zulässig:

Eigentümergärten/Kleingärten	
Gartenlaube einschl. überdachten Freisitz	20 m²
max. Traufhöhe	2,50 m
Grabeland	
Gartenlaube einschl. überdachtem Freisitz	10 m²
max. Traufhöhe	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 - öffentliche Stellplätze - festgesetzt. Weitere Stellplätze sind nicht zulässig.

1.4 In jeder Gartenparzelle/jedem Gartengrundstück ist nur eine Gartenlaube zulässig.

1.5 Gartenlauben sind in Holzbauweise einschließlich Außenwandverkleidung auszuführen.

Zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach
Zulässige Dachdeckung: bituminöse Abdeckungen (Dachpappe), Holz.

1.6 Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerstätten in Gartenlauben 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) Nr. 25 b BauGB

2.1 Die vorhandenen Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.0 ÖFFENTLICHE UND NICHT-ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN — §9(1) Nr. 11, 22 BauGB

3.1 Mit Ausnahme des Heegweges sind alle Wege- und Platzflächen sowie die Zufahrten und öffentlichen Stellplätze, als maximaler Versiegelungsgrad, mit einer auch im Aufbau wassergebundenen Kies-Sand-Decke auszubilden.

3.2 Fußwege sind mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Die Restflächen beidseits des Weges sind als Wiesenstreifen auszubilden.

4.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN — §9(1) Nr. 15 mit Nr. 25 BauGB

4.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und flächigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die darüber hinaus vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Bepflanzung sind zu mindestens 75 % heimische Gehölze zu verwenden, vgl. Artenliste unter Pkt. 5.6.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Das Dachflächenwasser ist als Gießwasser zu verwenden. Überschüssiges Dachflächenwässer ist innerhalb der Gartenflächen zur Versickerung zu bringen.

Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen und dergleichen sowie das Lagern von Baumaterialien ist unzulässig.

4.2 Eigentümergärten

Die Einfriedung der Grundstücke ist nur zulässig in Form einer auch geschnittenen Hecke aus Laubgehölzen. Zusätzlich ist ein innenliegender Wildschutzzaun mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sockel sind unzulässig. Die vorhandene Einfriedung der Grundstücke Nr. 2108, 2102 - 2104, Flur 1 hat Bestandsschutz.

Die Grundstücke Nr. 2084 - 2086, Flur 18 sind zu teilen.

Grenzt das Grundstück mit seiner Schmalseite an einen öffentlichen Weg, so ist der Zaun gemäß der im Plan festgesetzten Breite von dieser Grenze zurückzuversetzen. Die an den Weg angrenzende Fläche ist als Wiesenstreifen anzulegen.

4.3 Kleingärten

Die Gartenparzellen sind überwiegend nutzgärtnerisch zu bewirtschaften.

Die Einfriedung der Gartenparzellen ist in Form eines Maschendrahtzaunes oder eines Senkrechtlattenzaunes zulässig. Zusätzlich ist eine auch geschnittene Hecke aus Laubgehölzen entsprechend der Artenliste unter Pkt. 5.6 zulässig. Einfriedungen zu den Wegen sind in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Zwischen den einzelnen Gartenparzellen ist eine Einfriedung in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sockel sind unzulässig.

Grenzt die Gartenparzelle an den Heegweg, so ist der Zaun um 2,0 m von dieser Grenze zurückzuversetzen. Die an den Weg angrenzende Fläche ist als Wiesenstreifen anzulegen.

Die durch die Gartengemeinschaft 'Hainer Weg' vorgenommene Einteilung der Grundstücke Nr. 2096/5, 2091/1, 2078, Flur 1 und Nr. 585/1, Flur 17 ist zu übernehmen. Die Grundstücke Nr. 2079 - 2082, Flur 1 sind zu teilen.

4.4 Grabeland

Die Grundstücke sind zu 75 % nutzgärtnerisch zu bewirtschaften.

Die Grundstücke Nr. 2111 - 2138 und Nr. 2099 - 2100, Flur 1 sind nur zum Weg, zum Spielplatz und zu den angrenzenden Haus- bzw. Eigentümergärten mit einem Maschendrahtzaun oder Senkrechtlattenzaun mit einer maximalen Höhe von 1,5 m einzuzäunen. Zusätzlich ist eine auch geschnittene Hecke aus Laubgehölzen entsprechend der Artenliste unter Pkt. 5.6 zulässig. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind unzulässig.

5.0 PFLANZGEBOTE — §9(1) Nr.25 a BauGB

5.1 Eigentümergärten

Pro 150 m² Gartenfläche ist mindestens 1 Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm oder pro 200 m² ein Walnußbaum oder pro 300 m² ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind verschiedene Obstarten zu verwenden, dabei sind regional-typische, alte Sorten zu bevorzugen, vgl. Artenliste unter Pkt. 5.6.

Obstbaumbestand und großkroniger Laubbaumbestand wird angerechnet.

5.2 Kleingarten

Pro Gartenparzelle sind mindestens 2 Obstbaum - Hochstämme oder Halbstämme zu pflanzen. Es sind verschiedene Obstarten zu verwenden, dabei sind regional-typische, alte Sorten zu bevorzugen, Artenauswahl vgl. Pkt. 5.6.

Vorhandene Bäume werden angerechnet.

5.3 Grabeland

Pro 200 m² Grabelandfläche ist mindestens 1 Obstbaum - Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Es sind verschiedene Obstarten zu verwenden, dabei sind regional-typische, alte Sorten zu bevorzugen, Artenauswahl vgl. Pkt. 5.6.

Vorhandene Bäume werden angerechnet.

5.4 Wiesenstreifen entlang der öffentlichen Erschließung

Mindestzahl der Bäume gem. Festsetzung durch Planzeichen, Artenauswahl vgl. Pkt. 5.6.

5.5 Öffentlicher Stellplatz

Im Bereich der Parkplätze ist pro 4 Stellplätze ein großkroniger Baum oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand wird angerechnet, vgl. Artenliste unter Pkt. 5.6.

5.6 Pflanzliste und Pflanzqualitäten

Sträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rhamnus catharticа	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Obstbäume regionaltypische und alte Obstbaumsorten:

Apfel:	Boskoop, Geheimrat Dr. Oldenburg, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Rheinischer Bohnapfel
Birne:	Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne
Zwetschen:	Hauszwetsche
Quitte	

Laubbäume im Bereich der Gärten

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuß
Mespilus germanica	-	Echte Mispel
Pyrus pyraster	-	Holzbirne
Sorbus domestica	-	Speierling
Quercus petraea	-	Traubeneiche

Laubbäume entlang der öffentlichen Erschließung/öffentliche Stellplätze

Juglans regia	-	Walnuß
Pyrus pyraster	-	Holzbirne
Sorbus domestica	-	Speierling
Quercus petraea	-	Traubeneiche

Angaben zu Pflanzqualitäten

Mindestgröße Sträucher:	2xv, 60-100
Mindestgröße Obstbaum:	Hochstamm und Halbstamm StU 8/10 cm
Mindestgröße Laubbäume:	Bäume 1 + 2. Ordnung: Hochstämme, 3xv, mB, StU 14-16

6.0 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — §9(1) Nr. 20 BauGB

6.1 Die als Wiesenstreifen festgesetzte Grünfläche ist max. 3x pro Jahr zu mähen. Das getrocknete Mähgut ist zu kompostieren. Es ist keine Düngung erlaubt.

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 wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Steingeräte, Scherben, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG). Funde und Fundstellen sind im unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).

3 Etwa 1,3 km südlich des Bebauungsplangebietes liegt die nördliche Platzrunde des Flugplatzes Egelsbach. Mit Fluglärm ist daher zu rechnen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.1.1997 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am in der Langener Zeitung bekanntgemacht.

Langen, den 16.03.2001 — Der Magistrat

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 13.7.1998. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.10.1998 beteiligt.

Langen, den 16.03.2001 — Der Magistrat

OFFENLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.3.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung in der Langener Zeitung am 3.11.1998 fand die Offenlegung vom 10.11.1998 bis 18.12.1998 statt.

Langen, den 16.03.2001 — Der Magistrat

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.6.1999 nach Behandlung der Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Langen, den 16.03.2001 — Der Magistrat

ANZEIGE

Der Bebauungsplan wurde mit Bericht vom 2.3.2001 dem Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigt.
Anzeigevermerk: Genehmigung am 5.04.2001 Az. 32-24.2-61 dd 02/01

Darmstadt, den — Der Regierungspräsident i.A.

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 14.06.2001 in der Langener Zeitung öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 14.06.2001 rechtverbindlich geworden und liegt mit Begründung zur Einsicht im Stadtplanungsamt bereit.

Langen, den 09.07.2001 — Der Magistrat

ÜBEREINSTIMMUNGSBESCHEINIGUNG

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

Offenbach, den 03. Mai 2001 — Das Katasteramt

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLANUNG
WOHNUNGSFERNE GÄRTEN
NR. 37 XIX AM HEEGWEG

ENTWURF STAND 4.2.98 — M. 1:1000

HEIL • STOCKERT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
KLEINES GÄSCHEN 15 63075 OFFENBACH AM MAIN TEL. 069 - 86 59 59 FAX 069 - 86 58 72
BEARB. STOCKERT GEZ. 18.12.97 SCHERER GEA