

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsflächen
 - nicht öffentliche Erschliessungswege
- Private Grünflächen**
- Private Grünfläche - unterschiedliche gärtnerische Nutzung
 - Eigentümergeärten/wohnungsferne Gärten
 - Obstwiesengärten
 - waldartige Gärten
 - 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
- zu pflanzende Laubbäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Entwicklung zur Wiese durch Sukzession, Mahd 1-2x pro Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung, Pflanzung von 1 Obstbaum-Hochstamm pro 70m²

- Sonstige Planzeichen**
- Einstweilig sichergestelltes Landschaftsschutzgebiet - Grenze
 - Freileitung mit Schutzstreifen
 - Grundstückseinteilung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Mindestabstand für Gartenlauben vom Wald: 26m
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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:**
- | | |
|--|-------------------|
| 1. Eigentümergeärten / Wohnungsferne Gärten | |
| Gartenlaube einsch. überdachtem Freisitz | 20 m ² |
| max. Traufhöhe | 2,50 m |
| 2. Obstwiesengärten | |
| Gartenlaube einsch. überdachtem Freisitz | 10 m ² |
| max. Traufhöhe | 2,50 m |
| 3. Waldartige Gärten | |
| Gartenlaube einsch. überdachtem Freisitz | 20 m ² |
| 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 In jedem Gartengrundstück ist nur eine Gartenlaube zulässig.**
- 1.4 Gartenlauben sind in Holzbauweise einschließlich Außenwandverkleidung auszuführen. Zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach. Zulässige Dachdeckung: bituminöse Abdeckungen (Dachpappe), Holz.**
- 1.5 Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerlöcher in Gartenlauben oder Gewächshäusern sind nicht zulässig.**
- 1.6 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 VERKEHRSFLÄCHEN**
- 3.1 Alle Wege- und Platzflächen sowie die Zufahrten und Stellplätze sind, als maximaler Verfestigungsgrad, mit einer auch im Aufbau wassergebundenen Kies-Sand-Decke auszubilden.**
- 3.2 Pro Gartengrundstück ist die Anlage nur eines PKW-Stellplatzes innerhalb der Gartenparzelle zulässig.**
- 3.3 Die Anlage von Stellplätze auf Obstwiesengrundstücken ist unzulässig.**

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

- 4.1 Eigentümergeärten / Wohnungsferne Gärten**
- Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und flächigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Die darüber hinaus vorhandenen Obstbäume, heimischen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.
- Wird ein Grundstück von zwei Seiten erschlossen, so ist die Teilung des Grundstückes in zwei Gartenanteile zulässig.
- Das Dachflächenwasser ist als Gießwasser zu verwenden. Überschüssiges Dachflächenwasser ist innerhalb der Gartenflächen zur Versickerung zu bringen.
- Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen und dergleichen sowie das Lagern von Baumaterialien ist unzulässig.

- Pro 150 m² Gartenparzelle sind mindestens 1 Obstbaum oder pro 200 m² ein Walnussbaum oder pro 300 m² ein heimischer großkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Obstbaumbestand und großkroniger Laubbaubestand 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 Bohnapfel, Birne: Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Zwetsche: Hauszwetsche, Quitte, Juglans regia - Walnuß, Sorbus domestica - Speierling, Echte Mispel - Mespilus germanica, Holzbirne - Pyrus pyrastr.
- Laubbau: Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde
- Die Einfriedung der Gartenparzellen 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.
- Grenzt 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.

4.2 Obstwiesengärten

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

4.3 Waldartige Gärten

- Der vorhandene dichte Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Einfriedung der Gartenparzellen 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.

5.0 PFLANZGEBOTE §9(1) 25a BauGB

- 5.1 Entlang der B 486**
Mindestzahl der Bäume gem. Festsetzung durch Planzeichen
Artenauswahl: Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde
- 5.3 Angaben zu Pflanzqualitäten**
Mindestgröße Laubbäume:
Bäume 1.+ 2. Ordnung: Hochstämme, 3cv. 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 LANSCHAFT §9(1) 16+20 BauGB

- 6.1 Die als Streuobstwiese festgesetzte Grünfläche ist als Grünlandfläche durch Sukzession anzulegen und 1-2x pro Jahr zu mähen, keine Düngung, Abfuhr des Mähgutes, Pflanzung von 1 Obstbaum/Hochstamm/70 m². Artenauswahl gem. 4.1.**

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 Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine illegale Altablagerungshinweisfläche. Nach derzeitiger Datenlage bestehen keine negativen Auswirkungen.**
- 3 Etwa 1,3 km südwestlich des Bebauungsplangebietes liegt die nördliche Platzrunde des Flugplatzes Egelsbach. Mit Fluglärm ist daher zu rechnen.**
- 4 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 unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDschG).**
- Außerdem ist die Untere Denkmalschutzbehörde bei Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) frühzeitig (3 Wochen) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Aus dem Umfeld des Bebauungsplangebietes sind Archäologische Fundstellen bekannt.
- Das Auffinden historischer Grenzsteine ist ebenso der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Grenzsteine dürfen weder verändert noch versetzt werden.

ÜBEREINSTIMMUNGSBESCHEINIGUNG

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

Offenbach, den 24.09.1997

Das Katasteramt
Vermessungsdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.09.1997 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)

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.-31.06. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.06.1996 beteiligt.

Langen, den 25. 08. 1998

Der Magistrat
Langen (Hessen)

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 14.06.1996 fand die Offenlegung vom 25.06.1996 bis 31.07.1996 statt.

Langen, den 25. 08. 1998

Der Magistrat
Langen (Hessen)

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)

ANZEIGE

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

Anzeigevermerk:
am 3. Dezember 1998
Az.: 232 2-64/044-Langen/98
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Der Regierungspräsident
i.A.

Darmstadt, den 24.12.1998

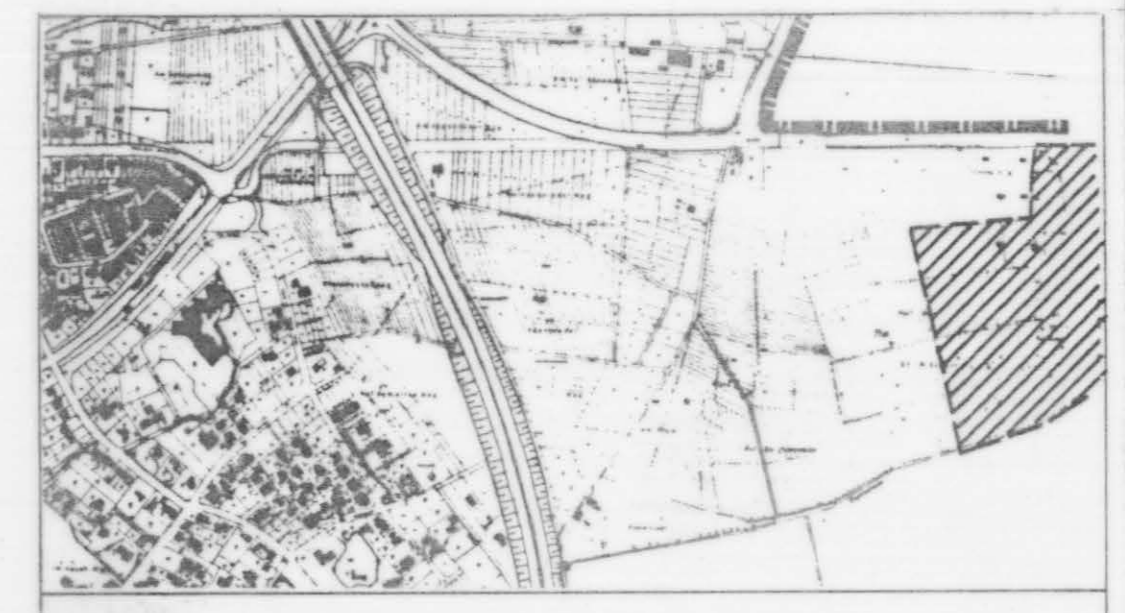
INKRAFTTRETEN

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)



DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

**BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
DAUERKLEINGÄRTEN
NR. 37 XVI ALBANUSBERG**

ENTWURF 14.8.97 M. 1:1000

H.C. HEIL + U. STOCKERT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
KLEINES GÄRTCHEN 15 63075 OFFENBACH AM MAIN TEL. 0607 - 86 59 59 FAX 0609 - 86 58 72
BEARB.: STOCKERT GEZ.: 28.6.95 SCHIERER GEA.: 27.9.95 21.5.97 14.8.97