



- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche
  - öffentlicher Fußweg
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - öffentlicher Stellplatz
  - privater Erschließungsweg
- Grünflächen
- Private Grünfläche - unterschiedliche gärtnerische Nutzung
  - Eigentümergeärten
  - Obstwiesen
  - Wiesenstreifen/ Saum entlang von Erschließungswegen mit Breitenangabe
  - Öffentliche Grünfläche - Freizeit- und Erholungsanlagen
  - Grühhütte
- 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 pflanzende Laubbäume
  - zu pflanzende Obstbäume
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - Entwicklung der Flächen zu krautigen Säumen, Mahd alle 2 Jahre im September, Abfuhr des Mähgutes
- Sonstige Planzeichen
- mögliche Grundstückseinteilung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Freileitung mit Schutzstreifen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 23 HENatG
  - Private Grünfläche

**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:  
 Eigentümergeärten  
 Gartenlaube einsch. überdachtem Freisitz 30 m<sup>2</sup>  
 Obstwiesen  
 Gartenlauben sind unzulässig.
- 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.  
 Im Bereich der Eigentümergeärten ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen vor oder innerhalb des Grundstückes zulässig.
- 1.4 In 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 Alle Wege- und Platzflächen sowie die Zufahrten und öffentlichen Stellplätze sind, als maximaler Versiegelungsgrad, mit einer auch im Aufbau wasserergebundenen Kies-Sand-Decke auszubilden.
- 3.2 Die Befestigung der privaten Stellplätze im Bereich der Eigentümergeärten ist nicht zulässig.

**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 des Grundstückes sind mindestens 75 % heimische Gehölze zu verwenden, vgl. Artenliste unter Pkt. 5.5.  
 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.  
 Das Dachflächenwasser 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 Eigentümergeärten  
 Wird ein Grundstück von zwei Seiten erschlossen, so ist die Teilung des Grundstückes in zwei Gartenanteile zulässig.  
 Die Einfriedung des Grundstückes ist nur zulässig in Form einer auch geschnittenen Hecke aus Laubgehölzen, vgl. Artenliste unter Pkt. 5.5. Zusätzlich ist ein wiesentypischer Wildschutzzaun 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 gemäß der im Plan festgesetzten Breite von dieser Grenze zurückzusetzen. Die an den Weg angrenzende Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen.  
 Bei den Grundstücken Nr. 62-69, Flur 56 ist der Zaun auf die Böschungsoberkante zu setzen. Die Böschung ist als Wiesenstreifen auszubilden.  
 Die Grundstücke Nr. 70, 72-75, 77, 79-82, Flur 56 und Nr. 108, 111-119, 121, 123-127, Flur 18 sowie Nr. 227, 228, 231, 238-240, Flur 55 sind zu teilen.
- 4.3 Obstwiesen  
 Vorhandene Obstbaumhochstämme sind dauerhaft zu erhalten.  
 Mahd der Wiesenflächen max. 2x jährlich, 1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd September, Abfuhr des Mähgutes.  
 Die Einfriedung der Grundstücke sowie die Errichtung von Gartenlauben ist unzulässig.

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

- 5.1 Eigentümergeärten  
 Pro 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist mindestens 1 Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm oder pro 200 m<sup>2</sup> ein Walnussbaum oder pro 300 m<sup>2</sup> ein heimischer großkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind verschiedene Obstarten zu verwenden, dabei sind regionaltypische, alte Sorten zu bevorzugen, vgl. Artenliste unter Pkt. 5.5.  
 Obstbaumbestand und großkroniger Laubbaubestand wird angerechnet.
- 5.2 Obstwiesengärten  
 Pro 70 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Obstbaum - Hochstamm zu pflanzen. Es sind verschiedene Obstarten zu verwenden, dabei sind regionaltypische, alte Sorten zu bevorzugen, Sortenangaben vgl. Pkt. 5.5.  
 Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- 5.3 Wiesenstreifen entlang der öffentlichen Erschließung  
 Mindestzahl der Bäume gem. Festsetzung durch Planzeichen, Sortenangaben vgl. Pkt. 5.5.
- 5.4 Öffentlicher Stellplatz  
 Im Bereich des nördlichen Parkplatzes ist pro 4 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand wird angerechnet, vgl. Artenliste unter Pkt. 5.5.  
 Im Bereich des südlichen Stellplatzes ist pro 4 Stellplätze ein Obstbaum - Hochstamm zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand wird angerechnet, vgl. Sortenangaben unter Pkt. 5.5.
- 5.5 Pflanzliste und Pflanzqualitäten
- Sträucher:
- Acer campestre - Feldahorn
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Cornus sanguinea - Hartregel
  - Corylus avellana - Hasel
  - Ligustrum vulgare - Liguster
  - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
  - Rosa canina - Hundrose
  - 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 entlang der öffentlichen Erschließung/öffentliche Stellplätze
- Juglans regia - Walnuss
  - Pyrus pyrausta - Holzbirne
  - Sorbus domestica - Speierling
  - Quercus petraea - Traubeneiche
- Angaben zu Pflanzqualitäten
- Mindestgröße Sträucher: 2xv, 60-100
  - Mindestgröße Obstbaum: Hochstamm und Halbstamm
  - SIU 8/10 cm
  - Mindestgröße Laubbäume: Bäume 1+2. Ordnung
  - Hochstämme, 3xv, mSt, SIU 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/Saum 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 Pestizid auf unbefestigten Flächen, wenn das Entstehen von Sickerkraft und dessen Eindringen in das Grundwasser zu besorgen ist, ist verboten. Brunnenbohrungen sind unzulässig.
- 2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Steingeräte, Scherben, Skeletreste, 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 unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).
- 3 Etwa 1,4 km südlich des Bebauungsplangebietes liegt die nördliche Platzrunde des Flugplatzes Egelsbach. Mit Fluglärm ist daher zu rechnen.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 5.12.1998 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 und 25.8.99 beteiligt.

Langen, den 16.03.2001

 Der Magistrat

**OFFENLEGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.03.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung in der Langener Zeitung am 03.11.1998 und 20.08.1999 fand die Offenlegung vom 10.11.1998 bis 18.12.1998 und vom 30.08.1999 bis 13.09.1999 statt.

Langen, den 16.03.2001

 Der Magistrat

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.2.2000 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 21.2001 dem Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 11 BauGB angelegt.  
 Anzeigevermerk:  
 am 5.04.2001  
 Az. 23.2-2410/01  
 Regierungspräsidium Darmstadt  
 Der Regierungspräsident

Darmstadt, den 09.07.2001

 Der Magistrat

**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 rechtsverbindlich 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 XVII IM WINGERT**

ENTWURF STAND 10./05./1999 M. 1:1000

HEIL + STOCKERT LANDSCHAFTSARCHitekten  
 KLEINS GÄRTCHEN 15 63075 OFFENBACH AM MAIN TEL. 069 36 51 51 FAX 069 36 51 72  
 BURB. STOCKERT GZ 18 12 97 SCHERER GEA