ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenzen / überbaubare Fläche / Baulinien
- katasteramtliche Grundstücksgrenzen
- vorhandene Bebauung

MI Mischgebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
WB Besonderes Wohngebiet
0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. (11) Geschossflächenzahl (GFZ)
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze
II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
— Traufhöhe maximal (in m)
g Geschlossene Bauweise
b Besondere Bauweise (siehe schriftliche Festsetzung)
⟷ Stellung der Gebäude mit Hauptfirstrichtung

- Verkehrsflächen gemäß § 9 Nr. 11
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgänger Bereich
- öffentliche Grünflächen (Park)
- Erhaltenswerte Bäume; ND = Naturdenkmal
- Neupflanzung von Bäumen
- (01) Acer platanoides „Globosum" Kugelahorn
- (02) Tilia intermedia (Holländische Linde)
- (03) Robinia pseudoacacia „Umbraculifera", Echte Kugelakazie
- Trafostation
- Gewässer-Bachlauf
- Fläche für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Pkt. 22 BBauG)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Schutzwürdige Einzelobjekte (§§ 9 ff des Denkmalschutzgesetzes)
- D Einzelobjekte mit Teilschutz (§§ 9 ff des Denkmalschutzgesetzes)
- Schutzwürdige Anlagen (§§ 9 ff des Denkmalschutzgesetzes)
- Schutzwürdiges Steinpflaster (§ 18 des Denkmalschutzgesetzes)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BBauG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

MI – zulässig sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen, Ausnahmen gem. Abs. 3 werden zugelassen.

1.2 Besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO

WB – zulässig sind die unter § 4 a Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO genannten Nutzungen, Ausnahmen gem. Abs. 3 werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

WA – zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 genannten Nutzungen. Ausnahmen gem. Abs. 3 Nr. 4 und 5 werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO), die Grund- und Geschoßflächenzahlen (§§ 19 und 20 BauNVO) sowie durch Baumstellung der Überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) bestimmt. Bei der Grund- und Geschoßflächenzahl handelt es sich um Höchstwerte (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Die tatsächliche Ausnutzungshöhe wird durch die Überbaubare Grundstücksfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

2.1 Die Grund- und Geschoßflächenzahlen

Im MI- und im WA-Gebiet werden im Sinne von § 17 Abs. 9 und 10 Nr. 1 BauNVO Überschreitungen der Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen nach § 17 Abs. 1 BauNVO von ca. 25 % zugelassen.

2.2 Anrechnung unterirdischer Stellplätze

Für unterirdische Stellplätze und Garagen ist § 21 a BauNVO anwendbar, jedoch mit der Maßgabe, daß die tatsächliche Geschoßfläche das 1,5-fache der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem städtebaulichen Erfordernis zwingend, als Höchstgrenze oder als Mindest- und Höchstgrenze festgelegt. Der Ausbau der Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen ist allgemein zulässig, sofern hierdurch kein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne des Bauordnungsrechtes geschaffen wird.

4. Die Überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO) begrenzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

5. Die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO

Der jeweiligen städtebaulichen Zielsetzung entsprechend ist geschlossene aber auch besondere Bauweise festgesetzt.
Bei der besonderen Bauweise gilt die halboffene Bauweise, bei der die Gebäude einseitig auf der Grundstücksgrenze stehen.

6. Traufhöhen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Es werden für die WA- und WB-Gebiete folgende Traufhöhen als Höchstwerte festgesetzt:

1. bei eingeschossiger Bauweise 4,00 m
2. bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m
3. bei dreigeschossiger Bauweise 9,25 m

Die Höhenlage der Erdgeschoßebene (OK. Pudboden) in Bezug auf die Gehsteighinterkante, bzw. Oberkante Gelände wird nach oben wie folgt begrenzt:

Wohnhäuser 1,00 m
Läden 0,15 m

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BBauG

Stellplätze und Garagen

Der erforderliche Bedarf an Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Langen. Die Unterbringung ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Werte in § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Langen vom 1.9.1981 wie folgt geändert:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in Hundert
1.	Wohngebäude		
1.1.	Einfamilienhäuser	1 je Haus	--
1.2.	Reihenhausgruppen	1 je Wohnung	--
1.3.	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 je Wohnung	--

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht Ensemble-Schutz (§ 18 des Denkmalschutzgesetzes)

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Zone III, Wasserschutzgebiet Langen.

8. Energieträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

Kohle und andere feste Brennstoffe sind nicht zugelassen, Öl nur in begründeten Ausnahmefällen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Erdwärme sind allgemein zulässig, sofern sie nicht verunstaltend oder störend wirken.

9. Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BBauG

Für Bäume, die in der Zeichnung als erhaltenswert oder als Neupflanzung gekennzeichnet sind, gilt ein Erhaltungs- bzw. Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG.

10. Öffentliche Verkehrsflächen

In den Verkehrsflächen werden die Verkehrsberuhigten-Bereiche und die reinen Fußgänger-Bereiche gesondert dargestellt.

FESTSETZUNG NACH LANDESRECHT

1. Gestaltung

Die äußere Gestaltung und Unterhaltung der Bauwerke, der Bauteile und des Bauzubehörs wird durch die Altstadtsatzung vom 18.7.1980, geändert am 12.3.1982, geregelt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Änderungen als Satzung beschlossen:

§ 4 Abs. 1 Nr. 1

Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach oder das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 45 Grad bis 55 Grad.

§ 4 Abs. (2) 2.2

Bei Neu- und Umbauten in Massivbauweise sind die Fassaden so zu gliedern, daß die vorherrschenden Hausbreiten von ca. 6,00 m bis 8,00 m im wesentlichen gewahrt bleiben. Werden mehrere Gebäude zu einer zusammengefaßt, dann sind die Fassaden so zu gliedern, daß die bisherigen Haus- und Giebelbreiten deutlich erkennbar sind. Charakteristische Versätze in den Gebäudefluchten und Geschoßvorkragungen sind zu erhalten oder wiederherzustellen.

§ 5

Außer in Verkehrsberuhigten-Bereichen sollen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten und sind, soweit sie einzusehen sind, in Form und Farbe des Haus- und Straßenbild anzupassen. Metalltore sind in passenden Farben matt zu streichen.

Garagenanlagen mit mehr als 2 Garagen sind nur als Tiefgaragen zulässig.

§ 6 Abs. (2)

entfällt.

§ 10 Abs. (2)

Die Ausnahmeregelungen nach § 10 Abs. (2) finden auch für diesen Bebauungsplan Anwendung.

2. Kniestock

Eine Verlängerung der Außenwände in Dachgeschoß (Kniestock) ist nicht zulässig.

3. Außenanlagen

Die in Plangebiet vorhandenen Einfriedigungen aus Natursteinmauerwerk sollen erhalten bleiben.
Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen gelten über die Festsetzungen unter Nr. 9 hinaus die Baumschutzsatzung der Stadt Langen vom 14.04.1980 und die Stellplatzsatzung vom 01.09.1981.

BBauG Bundesbaugesetz
BauNVO Baumutzungsverordnung
Hessisches Denkmalschutzgesetz

Beanstandete Festsetzungen gem. Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 07.05.1990

ORIENTIERUNGSPLAN

STADT LANGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
"BEREICH UM DAS ALTE RATHAUS"

M 1 : 500

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREINSTIMMEN.

OFFENBACH, DEN 14. Nov. 1986

KATASTERAMT OFFENBACH
Dipl. Ing. Wirth
LEITENDER VERMESSUNGSDIREKTOR

AUFGESTELLT
GEM. § 2 ABS. 1 BBauG DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG VOM 09.06.1982 DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IN DER LANGENER ZEITUNG AM 02.07.1982 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

LANGEN, DEN 25.11.1986 DER MAGISTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG
DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 2a BBauG ERFOLGTE AM 19.01.1984 DURCH ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG.

LANGEN, DEN 25.11.1986 DER MAGISTRAT

OFFENGELEGT
GEMÄSS § 2 ABS. 6 BBauG IN DER ZEIT VOM 11.11.1985 BIS 11.12.1985 NACH VORANGEGANGENER ÖFFENTLICHER BEKANNTMACHUNG AM 01.11.1985

LANGEN, DEN 25.11.1986 DER MAGISTRAT

BESCHLOSSEN
ALS SATZUNG GEM. § 10 BBauG VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23.10.1986 NACH ANHÖRUNG DER NACHBARGEMEINDEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICH BELANGE.

LANGEN, DEN 25.11.1986 DER MAGISTRAT

Angezeigt
GEM. § 11 BauGB
DARMSTADT, DEN 07.05.1990

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
gez. i. A. Gross

DIE Anzeige DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄSS § 12 BauGB AM 24.05.90 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 25.05.90 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN UND LIEGT MIT BEGRÜNDUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN IM STADTBAUAMT BEREIT.

LANGEN, DEN 25.05.1990 DER MAGISTRAT

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN
BEBAUUNGSPLAN – "BEREICH UM DAS ALTE RATHAUS"

38	BAUAMT	STADTPLANUNGSABTEILUNG
	15.10.1984	Dipl. Ing.
	LANGEN, DEN 10.07.1985 Geändert	