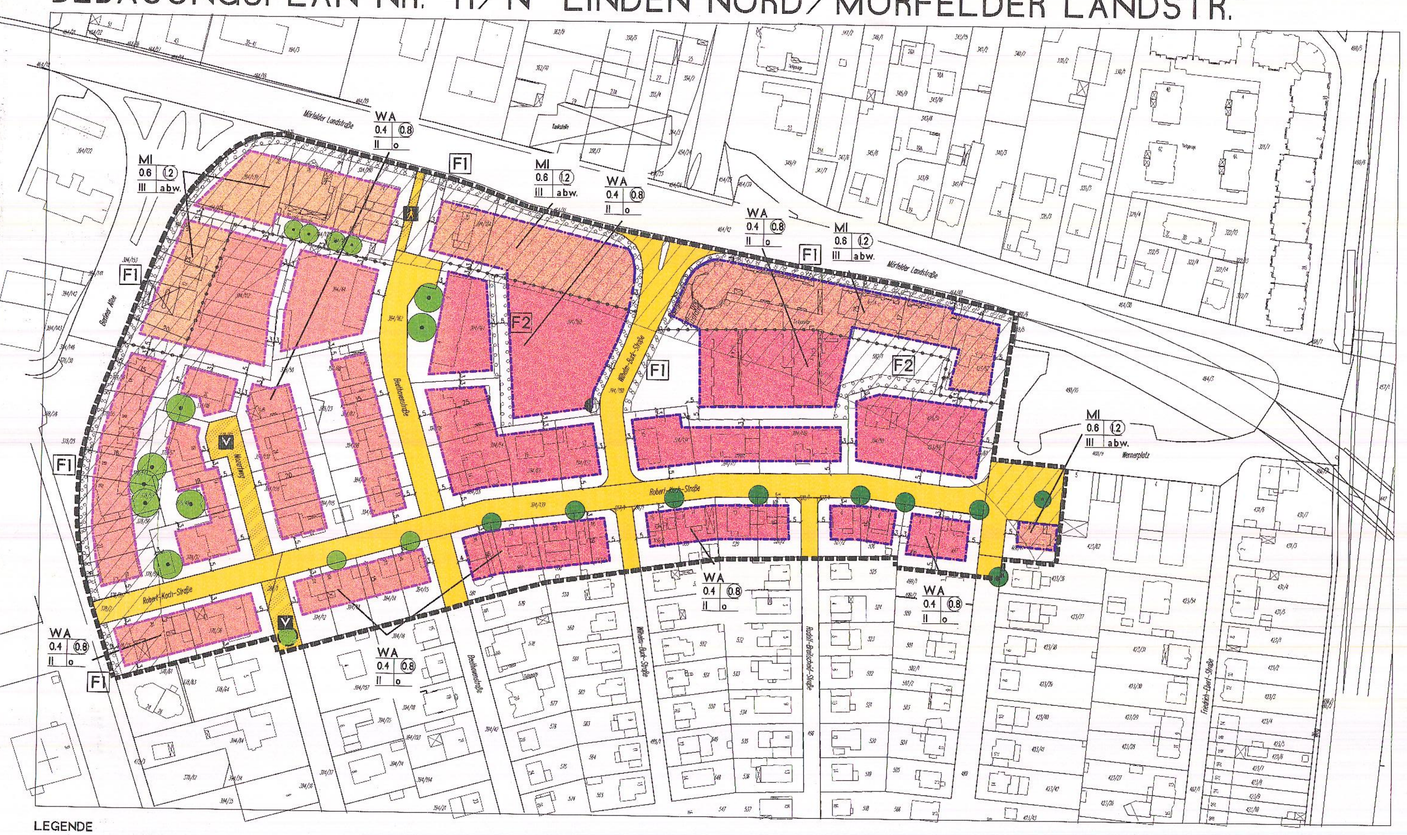
BEBAUUNGSPLAN NR. 41/N "LINDEN NORD/MÖRFELDER LANDSTR."



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Fläche für passive Schallschutzmaßnahmen, siehe Textfestsetzung A. 4.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

- 0.4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- (2) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- obw. — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) siehe auch Textfestsetzung A. 3.
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG:

- V — Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12., 14 u. Abs. 6 BauGB)

- Trafostation

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Baum, zu erhalten
  Dargestellt ist die Kronentraufe + Wurzelschutzbereich
- bezüglich der Lage unverbindliche Darstellung der anzupflanzenden Straßenraumbegrünung
- Erhalt der vorhandenen Straßenraumbegrünung (Mozartweg)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gebäude, vorhanden
- Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	1. Art der baulichen Nutzung
3 / 4	3. GRZ / 4. GFZ
5 / 6	5. Zahl der Vollgeschosse / 6. Bauweise

0.0 10 20 30 40 50 60

STADT PLANER
DIPL.-ING. MICHAEL + FRICHMUT + WEBNER
ARCHITEKTEN BDA + ASAI
FRANKFURT/M. 61 · 60599 BAD SODEN/TS. · TEL. 06196/28008 · FAX 67074

BEARBEITUNG: SCHLIER / UMBERZART · STAND: 21.10.2005
ZEICHEN-DATEI-DOS: 652-E-N · PEN DATEI: 652

Textfestsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 und 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist jeweils durch Planzeichen und Nutzungsschablone festgesetzt.
Im Mischgebiet MI sind die gemäß §6 Abs.2 Nr.7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Die in §6 Abs.3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätte) ist ausgeschlossen.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die gemäß §4 Abs.3 Nr.2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 und 18-21a BauNVO

In den Baugebieten sind die städtebaulichen Dichtewerte GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl) und die Anzahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, durch die Nutzungsschablone festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind ausgeschlossen.

Die Sockelhöhe H1 bei Gebäuden darf max. 0,50m betragen. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen dem mittleren Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen vorhandenen Gelände und der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.
Die Kniestockhöhe H2 (Drempel) darf max. 0,90m betragen. Die Kniestockhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des Dachgeschoss-Rohfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenseite der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
Zu H1 und H2 siehe Systemschnitt.

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

In den Baugebieten ist die Bauweise jeweils durch die Festsetzung in der Nutzungsschablone bestimmt.
Im Mischgebiet MI gilt die abweichende Bauweise, das heißt hier: offene Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50m.
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Bauweise sind ausgeschlossen.

4. Schallschutz (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes im Rahmen der Objektplanung sind folgende Lärmpegelbereiche nach Tab.8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zugrunde zu legen:
im Allgemeinen Wohngebiet Lärmpegelbereiche II – III
im Mischgebiet Lärmpegelbereiche III – IV
Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der Schalltechnischen Untersuchung, Abb.3 "Lärmpegelbereiche als Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis gegen Außenlärm", im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Im durch Planeintrag bezeichneten Bereich sind zum Schutz vor Geräuscheinwirkung durch öffentliche Verkehrswege gemäß VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen", August 1987, in dort liegenden Wohnungen wenigstens in einem Schlafraum oder in einem zum Schlafen geeigneten Raum schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

5.1. Begrünung der Grundstücke (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Als Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
- mindestens je 300m² 1 Laubbaum oder Obstbaum-Hoch- oder Halbstamm (Mindeststammumfang 14-16cm, mindestens 3x verpflanzt),
- mindestens je 20m² 1 Strauch (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2x verpflanzt, Mindesthöhe 80cm).

Es sind min. 50% einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Ziffer A der Vorschlagsliste Pflanzen zu verwenden. Der Nadelholzanteil darf 30% der Gehölze nicht überschreiten. Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.2. Begrünung der Vorgärten (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Erschließungsfläche ist ein Stellplatz zulässig, ausnahmsweise sind bis zu 2 Stellplätze zulässig. Die Entwässerung dieser versiegelten Flächen muss seitlich in die Vegetationsflächen erfolgen.

5.3. Begrünung von Tiefgaragen (§ Abs.1 Nr.25a BauGB)
Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodenaubstruktschicht von min. 80cm zu überdecken und zu begrünen.

5.4. Flächen F1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen F1 zum Anpflanzen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
- mindestens je 60m² ein Laubbaum (Mindeststammumfang 14-16cm, 3x verpflanzt),
- mindestens je 6m² ein Strauch (Pflanzqualität für Sträucher: 2x verpflanzt, Mindesthöhe 80cm).

Es sind Gehölze entsprechend Ziffer A der Vorschlagsliste Pflanzen zu verwenden. Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Unterbrechung der Pflanzung für Zufahrten oder Stellplätze ist zulässig.

5.5. Flächen F2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen F2 zum Anpflanzen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
- mindestens je 60m² ein Laubbaum (Mindeststammumfang 14-16cm, 3x verpflanzt),
- mindestens je 6m² ein Strauch (Pflanzqualität für Sträucher: 2x verpflanzt, Mindesthöhe 80cm).

Es sind Gehölze entsprechend Ziffer A der Vorschlagsliste Pflanzen zu verwenden. Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Unterbrechung der Pflanzung für Zufahrten oder Stellplätze ist zulässig.

5.6. Straßenraumbegrünung (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Im Straßenraum der Robert-Koch-Straße sind einreihig im Abstand von ca. 25-30m Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume entsprechend Ziffer B der Vorschlagsliste Pflanzen zu verwenden. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten.
Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 8m² unversiegelt zu halten. Der Baum und die Baumscheibe sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Holzpfähle, Metallbügel, Betonpoller u.ä.) gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit festzulegen. Insbesondere sind die erforderlichen Sichtfelder an Kreuzungen und Straßenmündungen freizuhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von min. 16-18cm aufweisen. Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb zu verwenden. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

5.7. Erhalt von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung artgleicher oder einheimischer Laubbäume oder von Obstbaum-Hoch- oder Halbstamme entsprechend Ziffer C der Vorschlagsliste Pflanzen zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20-25cm).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gemäß §81 Abs.4 HBO in Verbindung mit §9 Abs.4 BauGB

1. Dachgestaltung
Bei Einzelhäusern sind Dachform und -neigung freigestellt, die Hauptdachflächen müssen jeweils dieselbe Neigung aufweisen.
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind ausschließlich Satteldächer mit 38° Neigung zulässig. Abweichungen hiervon sind nur gemeinsam bei benachbart angrenzenden Einheiten möglich.
Die Firstlinie muss mittig über der Gebäudegrundfläche liegen, parallel zu der Außenwänden.

Dachaufbauten sind nur als Giebel- oder Schleppgauben innerhalb der Dachfläche zulässig. Jeder Dachaufbau darf in seiner Frontbreite das Außenmaß von 2,50m nicht überschreiten. Die Summe der Dachaufbau-Frontbreiten darf je Dachseite max. 40% der Traufwandlänge betragen. Die Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von min. 1,00m einhalten, vom Ortgang ist ein Abstand von min. 1,50m einzuhalten. Der senkrechte Abstand H3 zwischen dem First des Hauptdachs und dem First der Dachaufbauten muss min. 0,50m betragen. Zu H3 siehe Systemschnitt.
Dachaufbauten im Spitzbodenbereich sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen
Im Bereich der straßenabgewandten Hausgärten sind nur offene Einfriedungen als z.B. Maschendrahtzaun, mit Punktholzanrenten und 10cm hohem Durchschlupf für Kleintiere, oder geschnittene Hecken zulässig. Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt 1,50m.
Im Bereich der Vorgärten sind geschlossene Einfriedungen wie z.B. Mauern nicht zulässig. Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt 1,50m.

3. Abschirmung der Müll/Abfallbehälter
Standorte für Müll/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind durch Strauchpflanzungen oder berankte Pergolen optisch abzuschirmen.

C Hinweise und weitergehende Empfehlungen

1. Bodenschutz
Der im Geltungsbereich befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit steilen Erdreich sind untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2m Höhe und 4m Breite aufzuweisen.
Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter darf nicht verändert werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

2. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Offenbach am Main unverzüglich anzuzeigen (§20 HDSchG).

VORSCHLAGLISTE A - Einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Schlehe	- Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	- Rhamnus catharica
Hunds-Rose	- Rosa canina
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Salf-Weide	- Salix caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Traulen-Holunder	- Sambucus racemosa
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia
Gewöhnlicher Schneeball	- Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

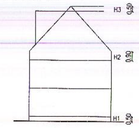
VORSCHLAGLISTE B - Arten für die Anpflanzung im Straßenraum

Feld-Ahorn	- Acer campestre (I.S.)
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides (I.S.)
Hainbuche	- Carpinus betulus (I.B.)
Esche	- Fraxinus excelsior (I.S.)
Birnbaum	- Pyrus calleryana (I.S)
Stiel-Eiche	- Quercus robur (I.S.)
Winter-Linde	- Tilia cordata (I.S.)
Mehlbeere	- Sorbus aria (I.S.)
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia (I.S.)
Robinie	- Robinia pseudoacacia (I.S.)

VORSCHLAGLISTE C - Einheimische und standortgerechte Bäume

Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Hänge-Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rot-Buche	- Fagus silvatica
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Walnuss	- Juglans regia
Birnbaum	- Pyrus communis
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos

Systemskizze zu den Höhen-Festsetzungen, siehe AZ und B1



STADT LANGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art.1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 04.04.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004, Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 18.06.2002.
Hessische Bauordnung vom 18.06.2002.

Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

2.11.05
Amt für Bodenmanagement

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 02.12.2004 beschlossen.

2. Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3, Abs. 1 BauGB fand als Informationsveranstaltung am 09.09.2004 statt.

3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss vom 12.05.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.05.2005 fand die Offenlegung in der Zeit vom 20.05. bis 21.06.2005 statt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Verbände nach § 29 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 13.05.2005 zur Stellungnahme aufgefordert.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 41 N "Linden Nord/Mörfelder Landstrasse" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2005 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Magistrat
Stadt Langen (Hessen)
Bürgermeister D. Pitthan

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 41 N "Linden Nord/Mörfelder Landstrasse" wurde am 24.12.2005 ortsüblich bekanntgegeben und ist damit am 24.12.2005 rechtswirksam geworden.

Stadt Langen (Hessen)
Bürgermeister D. Pitthan

Aufstellung:
Änderung .....

M. 1: 1000

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 41/N "Linden Nord/ Mörfelder Landstr.

mit integriertem Landschaftsplan

PLANSTAND: SATZUNG 21.10.2005

FACHDIENST 13
Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung

Gepr.: Dipl.-Ing. Schlier Datum: 13.10.05
Gezeichnet: Datum:
Bearbeitet: Datum:
Blattgröße: Maßstab: