BEBAUUNGSPLAN NR. 41/S "LINDEN SÜD"

LEGENDE

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Fläche für passive Schallschutzmaßnahmen, siehe Textfestsetzungen A 6.

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

GR_E — max. Gebäudegrundfläche für Einzelhäuser in qm (§ 19 BauNVO)

GR_D — max. Gebäudegrundfläche für Doppelhäuser in qm (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß

2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

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

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

DH — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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)

F — Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

ZWECKBESTIMMUNG :

Straßenbegleitgrün

Begrünter Platz

Private Grünfläche Gehölzgeprägter Hausgarten

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

Fläche 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

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)

N

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6
7	

1. Art der baulichen Nutzung
2. Nr. des Baugebiets
3. GRZ bzw. GR
4. GFZ bzw. GF
5. Zahl der Vollgeschosse
6. Bauweise + Hausform
7. Höchstzahl der Wohnungen

0,0 10 20 30 40 50 60

STADT + PLANER
SRSS • MERKEL • FROMME • WERNER
ARCHITEKTEN BDA • AKH
FRIEDTRAUBE 40 41462 KAST KÖNIGSTR. TEL. 02404/29008 FAX 27024

BEARBEITUNG:	SCHLIER / UMKERZAHT	STAND:	21/02/2005
ZEICHEN-DATEI-DOC:	652-E-S	PEN DATEI:	652

Textfestsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

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

Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die gemäß §4 Abs.3 Nr.2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen.

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

Im Baugebiet WA1 ist der städtebauliche Dichtewert GR (Gebäudegrundfläche), bezogen auf die Bauteilbare Fläche, jeweils als Höchstmaß durch die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen sind hierbei nicht einbezogen.
Als Gebäudegrundfläche GR ist im Baugebiet WA1 zulässig:
bei Einzelhäusern GR6 max. 140 qm,
bei Doppelhäusen GRD max. 240 qm.
In Ausnahmefällen können die festgesetzten GR-Werte um bis zu 10% überschritten werden.
Im Baugebiet WA4 sind die städtebaulichen Dichtewerte GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ. (Geschossflächenzahl) jeweils als Höchstmaß durch die Nutzungsschablone festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind ausgeschlossen.
Im Geltungsbereich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. 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

Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
Im Baugebiet WA1 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Im Baugebiet WA4 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
Ausnahmen von der Festsetzung zur Bauweise sind ausgeschlossen.

4. Größe der Baugrundstücke §9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Im Baugebiet WA1 muss bei der Errichtung von Wohngebäuden die Größe der Baugrundstücke so bemessen sein, dass die Grundflächenzahl GRZ 0,25 nicht überschritten wird. Eine Ausnahme hiervon ist ausgeschlossen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Im Baugebiet WA1 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Im Baugebiet WA4 sind in Doppelhäusern insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig.
Ausnahmen hiervon sind ausgeschlossen.

6. 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.
Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der Schalltechnischen Untersuchung, Abb.3 "Lärmpegelbereiche als Grundlage für den eigiaitbezogenen 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 oort liegenden Wohnungen wenigstens in einem Schlafraum oder in einem zum Schlafen geeigneten Raum schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

7. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

7.1. Öffentliche Grünfläche "Begrünter Platz"
Der begrünte Platz ist mit mindestens 4 großkronigen Straßenbäumen gemäß Festsetzung zu begrünen (siehe unten).

7.2. Private Grünfläche Zweckbestimmung "Gehölzgeprägter Hausgarten"
Im Bereich der Grünfläche Zweckbestimmung "Gehölzgeprägter Hausgarten" sind Gartenflächen mit hohem Laubgehölzanteil herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen inkl. Zuwegungen sind auf insgesamt max. 10% der gehölzgeprägten Hausgartenflächen zulässig.

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

8.1. Begrünung der Grundstücke (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Als Anteil 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.

8.2. 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.

8.3. Begrünung von Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodenaufbaustärke von min. 50cm zu überdecken und zu begrünen.

8.4. Fläche F1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche F1 zum Anpflanzen ist herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
- mindestens je 60m² ein Laubbaum (Mindeststammumfang 14-26cm, 3x verpflanzt)
- mindestens je 2m² 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. Bauliche Anlagen einschl. Zuwegungen sind auf insgesamt max. 10% der Pflanzflächen zulässig.

8.5. Straßenraumbegrünung (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Im Straßenraum der Lortzingstraße 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 einhaltliche Artenauswahl zu achten.
Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6m² unversiegelt zu halten. Der Baum und die Baumscheibe sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Holzpfähle, Metallkörbe, 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 Straßeneinmündungen 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.

8.6. 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 Obstbaum-Hoch- oder Halbstämme 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 den Außenwänden.
Dachaufbauten sind nur als Giebel- oder Schleppgauben innerhalb der Dachfläche zulässig. Jeder Dachaufbau darf in seiner Frontbreite das Ausmaß 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 Punktfundamenten und tiefen 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.
Im Bereich der Behelfsline sind Einfriedungen als z.B. Maschendrahtzaun, Holzzaun oder geschnittene Hecke bis zu einer max. Höhe von 1,90m zulässig.

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

C Hinweise und weitergehende Empfehlungen

1. Bodenschutz
Der im Geltungsbereich befindliche Oberboden ist bei Bauätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Oberdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2m Höhe und 4m Breite aufzusetzen.
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).

3. Nutzungen auf an die Bahntrasse angrenzenden Flächen
Die Hinweise der DB AG zur Nutzung der unmittelbar an die Bahntrasse angrenzenden Flächen in der Begründung zum Bebauungsplan, Pkt. 7., sind zu beachten.

VORSCHLAGLISTE A - Einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- 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 cathartica
Hunds-Rose	- Rosa canina
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Sal-Weide	- Salix capres
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Trauben-Holunder	- Sambucus racemosa
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia
Gewöhnl. Schneeball	- Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

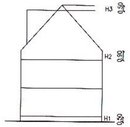
VORSCHLAGLISTE B - Arten für die Anpflanzung im Straßenraum

Feld-Ahorn	- Acer campestre (I.S.)
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides (I.S.)
Hainbuche	- Carpinus betulus (I.S.)
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

Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos
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

Systemskizze zu den Höhen-Festsetzungen, siehe A2 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
Zoll

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 20.05.2005 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 S "Linden Süd" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2005 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Langen (Hessen)

Pitthan
Bürgermeister D. Pitthan

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 41 S "Linden Süd" wurde am 07.12.2005 ortsüblich bekanntgegeben und ist damit am 07.12.2005 rechtswirksam geworden.

Pitthan
Bürgermeister D. Pitthan

Aufstellung:
Änderung .....

M. 1: 1000

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 41/S "Linden Süd"
mit integriertem Landschaftsplan

PLANSTAND: SATZUNG 21.10.2005

FACHDIENST 13
Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung

Geprüft:	Wipbach	Datum:	3.10.05
Gezeichnet:		Datum:	
Bearbeitet:		Datum:	
Stadtgrüße		Maßstab:	