

Satzung

**BAULEITPLANUNG DER STADT LANGEN**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 41/M2 „LINDEN MITTE 2“**

**BEGRÜNDUNG**

**Stand: 21.10.2005**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangsbedingungen.....	3
1.1.	Planerfordernisse und Zielsetzungen.....	3
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe.....	4
2.	Planungsgrundlagen.....	4
2.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.2.	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	4
2.3.	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.	Bestand.....	5
3.1.	Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld.....	5
3.2.	Nutzung und Erschließung.....	5
3.3.	Grünstrukturen.....	7
4.	Grundzüge der Planung.....	7
4.1.	Nutzung und Bebauung.....	7
4.2.	Grün- und Freiraumkonzept.....	12
4.3.	Verkehrliche Erschließung.....	13
5.	Altflächen/Altstandorte/Altlasten.....	13
6.	Ver- und Entsorgung.....	13
7.	Hinweise für Nutzungen auf an die Bahntrasse angrenzenden Flächen.....	14
8.	Bodenordnung und sonstige Maßnahmen.....	14
9.	Kosten.....	14
10.	Flächen.....	14

## ANHANG

## 1. Ausgangsbedingungen

### 1.1. Planerfordernisse und Zielsetzungen

Für das gesamte Wohngebiet "Linden" zwischen der Mörfelder Landstraße, der Bundesbahnstrecke Frankfurt/Main-Darmstadt und der Berliner Allee besteht seit 1968 der Bebauungsplan Nr. 10. Nach seiner Rechtswirksamkeit ergab sich bereits mehrfach die Notwendigkeit, die Festsetzungen in Teilbereichen zu ändern.

Anlässlich eines Rechtsstreits wegen einer versagten Baugenehmigung wurde der Bebauungsplan vom angerufenen Gericht im Jahr 1999 aufgrund eines Mangels bei seiner Bekanntmachung für nicht wirksam erklärt. Er wird seitdem von der Bauaufsicht des Kreises Offenbach als schwebend unwirksam angesehen und entfaltet keine Rechtswirkung. Bauvorhaben werden seit diesem Urteil nach §34 BauGB beurteilt.

In jüngerer Zeit entstanden bei Ersatzbauten, der Nutzung und Bebauung bisher freier Grundstücke oder bei Erweiterungen bestehender Gebäude auch großvolumige Bauten.

Die Stadt Langen befürchtet den künftigen Strukturwandel in diesem zentrumsnahen Wohngebiet mit sehr guter verkehrlicher Anbindung. Das Wohngebiet ist aufgrund seiner Qualitäten und mangels wirksamer Steuerungsmöglichkeit von tiefgreifender Veränderung bedroht.

Im Jahr 2003 wurde in der stadtplanerischen Untersuchung „Gutachten zur baulichen Entwicklung nach § 34 BauGB und Rahmenplanung zur verträglichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 Linden“ der planungsrechtliche Bestand und die Gebietscharakteristik dargelegt, eine Entwicklungsprognose und Empfehlungen zur Steuerung durch Bauleitplanung wurden erarbeitet. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im April 2004 werden auf der Grundlage dieser Empfehlungen 4 Einzel-Bebauungspläne im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 10 „Linden“ aufgestellt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt, gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004, im Vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB).

Das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann angewandt werden, da „durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.“ (§ 13 Abs.1 BauGB).

Im langjährig bestehenden, nahezu vollständig bebauten Stadtquartier „Linden“, dessen weitere bauliche und sonstige Nutzungs-Entwicklung in einem verträglichen, dem bestehenden Gebietscharakter angemessenen Maß geleitet werden soll, sind die vorgenannten Bedingungen zweifellos gegeben.

Näheres hierzu ist dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, zu entnehmen (Anhang Nr. 2).

Demnach wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## **1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41/M2 „Linden Mitte 2“ umfasst ca. 9,8 ha.

Er wird begrenzt

- im Norden durch die Linie Haydnstraße/ Wilhelm-Burk-Straße (Südteil) / Unter den Eichen,
- im Osten durch die Bahnlinie,
- im Süden durch die Lortzingstraße,
- im Westen durch die Berliner Allee.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die mit der vorliegenden Planung verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des Regionalplans Südhessen (RPS, veröffentlicht im StAnz. 06/ 2001 vom 05.02.2001), der Langen als Mittelzentrum an der Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Darmstadt und Standort für Wohnsiedlungsentwicklung ausweist.

### **2.2. Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche/ Bestand dar. Die vorliegende Planung weicht hiervon nicht ab, sie ist demnach als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Einschränkungen dar.

### **2.3. Bestehende Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des Bebauungsplans Nr. 10 "Linden", rechtskräftig seit 1968.

Durch die Neuaufstellung im Geltungsbereich entfällt dieser Teil des Bebauungsplans Nr. 10 „Linden“.

### **3. Bestand**

#### **3.1. Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Langen, zwischen der innerstädtischen Sammelstraße Berliner Allee und der Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt.

Im Norden, Osten (jenseits der Bahnlinie), Westen und Süden schließen sich ausgedehnte Wohngebiete an.

#### **3.2. Nutzung und Erschließung**

Das Plangebiet weist ausnahmslos Allgemeine Wohnnutzung WA auf. Gemäß § 4 BauGB dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Charakter des Wohngebiets ist im wesentlichen bestimmt durch :

- bereichsweise unterschiedliche, teils sehr niedrige Baudichte:  
Straßengevierte mit GRZ 0,14/ 0,16 im Osten,  
mäßige bis mittlere GRZ-Werte 0,23 bis 0,30 im Mittelteil und im Westen (Leergrundstücke nicht eingerechnet),
- einzelne verdichtete Grundstücke mit GRZ 0,38/ 0,42/ 0,43,
- 10 Leergrundstücke mit Altbaumbestand im Mittelteil und im Westen,
- weitgehend 2 Vollgeschosse, überwiegend offene Bauweise,
- Vor- und Hausgärten, keine Zweitreihen-Bebauung,
- schmucke Bürgerhäuser aus den 20/30er Jahren im Osten, Wohnhäuser und Villen aus den 50/60er Jahren im Mittelteil und aus den 70/80er Jahren im Westen,
- gut eingewachsene Grün- und Gartenflächen mit Altbaumbestand,
- ruhige Straßen mit Wohnstraßen-Charakter.

Es zeichnen sich Verdichtungstendenzen ab, die zum Maßstab für die Erweiterung bestehender Wohnhäuser und die künftige Bebauung bisher ungenutzter Grundstücke werden können.

Die Wohnhäuser aus den 20/30er-Jahren und den 50/60er Jahren im Ostteil des Plangebiets, mit Frontbreiten von 7-9 m, weisen fast ausnahmslos kleine Grundflächen von 60-80 qm, teils sogar äußerst kleine von 50 qm. Sie haben nur eine geringe Wohnfläche, sind gekennzeichnet durch einfache Bauweise und veraltete Ausstattung mit hohem Modernisierungsbedarf. In einigen Fällen wurden sie bereits durch Anbauten an heutige Wohnanforderungen angepasst. Beim Eigentümerwechsel (Generationennachfolge, Erbfall) ist zu erwarten, dass die Wohnhäuser

modernisiert und erweitert werden, um zeitgemäßen Wohnansprüchen zu genügen.

Die Bereiche mit älterer Bebauung im Ostteil des Plangebiets weisen eine klar definierte Vorgartenzone von ca. 5 m Tiefe auf, sehr vereinzelt sind es weniger oder mehr als 5 m. Die Gebäudetiefe variiert hier stark infolge der vereinzelt später vorgenommenen Anbauten, sie beträgt ca. 8-12 m. Damit verbleiben im Bereich zwischen Mierendorffstraße und Bahnlinie sehr üppige Gartenzonen in den Innenbereichen der Straßengevierte.

Im Westteil des Plangebiets, im Bereich der jüngeren Wohnhäuser und Villen, ist es aufgrund der unterschiedlichen Anordnung der Gebäude kaum möglich, überwiegende bzw. durchschnittliche Baufluchten und Bebauungstiefen festzustellen.

Hier fallen eine Vielzahl repräsentativer Villen auf:

- in der Brahmsstraße und Beethovenstraße,
- im Westteil Unter den Eichen und in der Mendelssohnstraße,
- im Mittelteil der Lortzingstraße.

Es sind zur Straße hin breitgelagerte eingeschossige Wohnbauten, meist als Winkeltyp mit großer und sehr großer Gebäudegrundfläche, manche davon in ausgedehnten parkartigen Gärten.

Im modernen Einfamilienhaus-Gebiet und im Villenbereich am Westrand des Wohngebiets (Brahmsstraße, Beethovenstraße) liegen 10 ungenutzte Grundstücke mit üppiger Vegetation. Der Altbaumbestand macht einen wesentlichen Teil im Charakter des gesamten Wohngebiets "Linden" aus. Dadurch entsteht, am stärksten in der Beethovenstraße, der idyllische Eindruck des "Wohnens im Wald. Wenn diese Parzellen mit Einfamilienhäusern bebaut werden, soll der Baumbestand berücksichtigt werden und weitestmöglich erhalten bleiben.

An der Humperdinckstraße stehen 5 Mehrfamilienhäuser (Zweispänner).

#### Lärm-Immissionen

Das Plangebiet ist einer Lärmbelastung ausgesetzt, die von den angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen ausgeht:

- Berliner Allee im Westen und
- Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt im Osten.

Die Immissionsbelastung wurde untersucht, die Anforderungen im Bezug auf Schallschutz an die derzeit vorhandenen und die künftigen Nutzungen wurden ermittelt.

Näheres hierzu ist der „Schalltechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 41 „Linden“ der Stadt Langen“, DR.GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, zu entnehmen (Anhang Nr. 1).

#### Bestehendes Baurecht

Im gesamten Wohngebiet Geltungsbereich besteht für bebaute und unbebaute Grundstücke

(nach der gängigen Praxis des Landkreises Offenbach/ Bauaufsicht) Baurecht im Rahmen des §34 BauGB.

Einzelne verdichtete Bauvorhaben der jüngeren Zeit ("Ausreißer") eröffnen die ungezügelte bauliche Verdichtung. Ein älteres Einfamilienhaus wurde z.B. durch 4 Reihenhäuser ersetzt, das entsprechende Grundstück ist nun doppelt so dicht bebaut.

Der Überbauungsgrad des Plangebiets kann so durch Anbauten für bestehende Wohnhäuser, Ersatzbauten für überalterte Bausubstanz und durch die Neubebauung ungenutzter Grundstücke erheblich anwachsen, ebenso die Bewohnerschaft, und damit auch der fließende und ruhende Verkehr.

Bei weitergehender Veränderung der Parzellenstruktur (Zusammenlegung) ist eine noch größere Verdichtung durch mehr Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zu erwarten, dadurch wird sich der Gebietscharakter tiefgreifend verändern. Die Grün- und Gartenflächen werden entsprechend reduziert, der Altbaumbestand muss der Bebauung weichen. Der schleichende Verdichtungsprozess mindert und zerstört die bisherigen Qualitäten, das angenehme geschlossene Erscheinungsbild, die Ruhe und Durchgrünung gehen Schritt für Schritt verloren.

### **3.3. Grünstrukturen**

Im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, (Anlage Nr. 2) sind für das gesamte städtische Quartier „Linden“ die Grünstrukturen erfasst und bewertet.

„Das Gebiet „Linden“ präsentiert sich als langjährig gewachsenes Wohngebiet. Die Hausgärten sind in Abhängigkeit von Bebauung und Pflegeintensität mehr oder weniger vielfältig gestaltet.

Dabei dominieren Gärten mit herkömmlicher Pflege- und Nutzungsintensität sowie arten- und strukturarme Hausgärten. Außerdem sind vielfach auch arten- und strukturreiche Gärten anzutreffen, die aufgrund relativ großer und meist nur im straßenzugewandten Bereich bebauter Grundstücke gut eingewachsen und zudem vielfach großbaumgeprägt sind.

Weiterhin sind einige bisher nicht bebaute Grundstücke vorhanden, die meist dichte waldähnliche Gehölzbestände aufweisen.“

Näheres hierzu ist dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, zu entnehmen (Anhang Nr. 2).

## **4. Grundzüge der Planung**

### **4.1. Nutzung und Bebauung**

Der Bebauungsplan soll abgewogene Festsetzungen zur verträglichen baulichen Entwicklung

des Wohngebiets "Linden" aufweisen, die dem Bedürfnis nach Erhalt der Qualitäten einerseits und dem Wunsch nach weiterer Wohnfläche andererseits gerecht werden.

Die Entwicklungsziele für das Wohngebiet "Linden Mitte 2" sind:

- Der Charakter und die Qualitäten des bevorzugten Wohngebiets sollen erhalten bleiben:  
gute innerstädtische und überörtliche Verkehrsanbindung,  
benachbarte Naherholungsgebiete,  
ruhiges und durchgrüntes Einfamilienhaus und Villen-Quartier
- Eine moderate bauliche Entwicklung soll im Wohngebiet möglich sein, um den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer und der Wohnungsnachfrage in Langen gerecht zu werden

Neubauten auf Leergrundstücken im westlichen und mittleren Plangebiet sollen ohne zusätzliche Verdichtung des Bereichs erfolgen, Anbauten und Ersatzbauten im Ostteil sollen den Überbauungsgrad nur wenig ansteigen lassen.

Der Altbaum-Bestand soll soweit wie möglich erhalten bleiben bzw. es sollen als Ersatz Bäume in ausreichender Größe und Anzahl auf den Privatgrundstücken gepflanzt werden.

Es sollen nur Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, mit max. 2 Vollgeschossen und max. 2 Wohneinheiten. Damit sind Reihenhausezeilen (Hausgruppen) und Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen. Die Grundflächen für Anbauten, Ersatzbauten und Neubauten werden begrenzt, es werden Mindestgrößen für Grundstücke festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass die künftige Überbauung im Plangebiet höchstens GRZ 0,20-0,25 erreichen kann.

In den Bereichen mit älterer Bebauung im Ostteil des Plangebiets (WA 2) soll die Struktur der Parzellen und der Wohngebäude erhalten bleiben: relativ schmale und tiefe Grundstücke, Gebäudefronten 7 bis max. 12m breit. Künftig sollen Wohnhäuser entstehen können, die entsprechend den heutigen Ansprüchen ausreichende Wohnflächen aufweisen, gleichzeitig sollen die eingewachsenen Gartenflächen weitgehend erhalten bleiben.

Die Festsetzungen sorgen dafür, dass z.B. ein freistehendes Einfamilienhaus EH

- von 8 m Breite auf 15 m Bautiefe und GR 120 qm erweitert werden kann,
- von 7 m Breite auf insgesamt nur 15 m Tiefe angebaut werden kann und damit GR 105 qm erreicht (zusätzlich evtl. seitlicher Anbau möglich unter Beachtung des erforderlichen Grenzabstands),
- von 10 m Breite auf nur 12 m Bautiefe erweitert werden kann (GR 120 qm), usw.

und ein Doppelhaus DH

- von 2x 10 m Breite nur insgesamt 10 m Bautiefe erreichen kann mit GR 2x100 qm,
- von 2x 6 m Breite insgesamt 15 m Bautiefe erreichen kann mit GR 2x 90 qm, usw.



Die Festsetzungen im modernen Einfamilienhaus-Gebiet und im Villenbereich am Westrand des Wohngebiets Brahmstraße, Beethovenstraße, Mendelssohnstraße (WA 1) sorgen dafür, dass im Wohngebiet keine Reihenhauserzeilen oder Mehrfamilienhäuser entstehen können. Selbst Doppelhäuser, die bei Ausnutzung der max. GR künftig eine Grundstücksfläche von insgesamt 960 qm benötigen, sind kaum noch möglich. Damit wird der Charakter des Wohn- und Villengebiets mit locker stehenden Gebäuden auf großzügigen Grundstücken, Gärten mit hohen Bäumen und mit ruhigen Straßen erhalten und vervollständigt.

Die bestehenden Wohngebäude, die die jeweils vorgeschlagenen Regelungen überschreiten, haben soweit sie genehmigt sind, selbstverständlich künftig Bestandsschutz, dürfen jedoch nicht weiter angebaut werden.

### **Art der Nutzung**

Der Geltungsbereich wird aufgrund des bestehenden Nutzungscharakters als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen, um die bestehende bauliche und Nutzungs-Struktur zu erhalten ebenso wie den Charakter des ruhigen und stark durchgrüntes Wohnquartiers.

### **Schallschutz**

Die „Schalltechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 41 „Linden“ der Stadt Langen“, DR.GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, (Anhang Nr. 1) führt zu folgenden Ergebnissen:

Entlang der Bahntrasse und der Berliner Allee ist im Tagzeitraum die schalltechnische Anforderung der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Rahmen des Abwägungsbereichs eingehalten. Der Orientierungswert für Reine Wohngebiete wird dagegen tags um mehr als 5 dB(A) überschritten. Somit entspricht aus schalltechnischer Sicht der Plangebiets-Charakter zumindest dem eines Allgemeinen Wohngebiets WA, nicht dem eines Reinen Wohngebiets WR.

Aufgrund der Orientierungswert-Überschreitungen nachts sind gegebenenfalls Aufenthaltsräume in Wohnungen durch zusätzliche passive Maßnahmen zu schützen:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind zur Bemessung des passiven Schallschutzes im Rahmen der Objektplanung die Lärmpegelbereiche II-III nach Tab.8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugrunde zu legen (siehe Abb.3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung).

Entlang der Gebietsränder im Westen und Osten müssen aufgrund der maßgeblichen Nacht-Schallpegel passive Schallschutz-Maßnahmen festgesetzt werden:

Zum Schutz vor Geräuscheinwirkung durch öffentliche Verkehrswege sind im Bereich zwischen der 50-dB(A)-Isophone und dem nächstgelegenen Verkehrsweg (Berliner Allee im Westen und Bahnstrecke Frankfurt-Darmstadt im Osten) 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 Lüftungseinrich-

tungen vorzusehen.

Die hiervon betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet:

- bis zu ca. 15-20 m ab der Parzellengrenze der Berliner Allee,
- bis zu ca. 92m ab der Parzellengrenze der Bahntrasse.

Näheres hierzu ist der „Schalltechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen“, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, zu entnehmen (Anhang Nr. 1).

### **Maß der Nutzung**

Im Baugebiet WA 2 (modernes Einfamilienhausgebiet und Villenbereich am Westrand des Plangebiets/ Brahmsstraße, Beethovenstraße, Mendelsohnstraße) ist als Maß der Nutzung der städtebauliche Dichtewert GR (Gebäudegrundfläche), bezogen auf die überbaubare Fläche des Grundstücks, festgesetzt:

bei Einzelhäusern GRE max. 140 qm,

bei Doppelhäusern GRD max. 240 qm.

In Ausnahmefällen können die festgesetzten GR-Werte um bis zu 10% überschritten werden.

Im Baugebiet WA 1 (Bereiche mit älterer Bebauung im Ost- und Mittelteil des Geltungsbereichs) sind als Maß der Nutzung festgesetzt:

bei Einzelhäusern GRE max. 120 qm,

bei Doppelhäusern GRD max. 200 qm.

Ausnahmen hiervon sind ausgeschlossen.

Im Baugebiet WA 2 wird die Gebäudetiefe (Gesamtlänge des Wohngebäudes, gemessen im Grundriss senkrecht zur Erschließungsstraße) begrenzt auf max. 15 m.

Im gesamten Geltungsbereich sind jeweils max. 2 Vollgeschosse zulässig, Ausnahmen hiervon sind nicht möglich.

Die max. Höhe des Gebäudesockels ist mit 0,50 m festgesetzt, die max. Höhe des Kniestocks (Drempel) mit 0,90 m.

Die vorgenannten Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind geboten zum Erhalt und zur behutsamen Entwicklung der jeweils vorhandenen baulichen und Nutzungs-Struktur und des Charakters der ruhigen und durchgrünter Wohnquartiere.

## **Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Baustruktur festgesetzt:

- Bebauung in der offenen Bauweise (freistehende Gebäude mit allseitigem Grenzabstand),
- es sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

Ausnahmen von den Regelungen zur Bauweise sind nicht möglich.

Die vorgenannten Regelungen zur Bauweise sind erforderlich, um die vorhandene bauliche Struktur und den Charakter des ruhigen und durchgrüntes Wohnquartiers zu erhalten und behutsam zu entwickeln.

## **Größe der Baugrundstücke**

Im Baugebiet WA 1 darf bei der Errichtung der Wohngebäude die Grundflächenzahl GRZ 0,25 nicht überschritten werden. Dies bedeutet, dass die Grundstücke mindestens so groß sein müssen, dass sich im Verhältnis von Grundstück zu Gebäudegrundfläche (max. zulässige GR siehe oben bei Maß der Nutzung) höchstens der Wert 0,25 ergibt.

Im Baugebiet WA 2 darf bei der Errichtung der Wohngebäude die Grundflächenzahl GRZ 0,20 nicht überschritten werden. Dies bedeutet, dass die Grundstücke mindestens so groß sein müssen, dass sich im Verhältnis von Grundstück zu Gebäudegrundfläche (max. zulässige GR siehe oben bei Maß der Nutzung) höchstens der Wert 0,20 ergibt.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen sind nicht möglich.

Die Regelungen zur Mindest-Grundstücksgröße je Wohngebäude sind geboten zum Erhalt und zur behutsamen Entwicklung der jeweils vorhandenen baulichen Struktur und des Charakters des ruhigen und durchgrüntes Wohnquartiers.

## **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im gesamten Geltungsbereich ist die Anzahl der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus auf höchstens 2 Wohnungen beschränkt.

Ausnahmen von der Festsetzung zur Höchstzahl der Wohneinheiten sind nicht möglich.

Die vorgenannte Festsetzung zur Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist erforderlich, um die vorhandene bauliche Struktur und den Charakter des ruhigen und durchgrüntes Wohnquartiers zu erhalten und behutsam zu entwickeln.

## **Gestalterische Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich**

### **Dachgestaltung**

Es sind Regelungen für Dachform- und Neigung und für Dachaufbauten festgesetzt.

Die Dächer von Einzelhäusern sind in Form und Neigung frei, die Hauptdach-Seiten müssen jedoch jeweils dieselbe Neigung aufweisen. Bei Doppel- oder Reihenhäusern sind ausschließlich Satteldächer mit 38° Neigung vorgeschrieben. Abweichungen hiervon sind möglich, jedoch nur gemeinsam bei benachbart angrenzenden Einheiten. Der Dachfirst muss mittig über der Gebäudegrundfläche und parallel zu den Außenwänden verlaufen.

Für die ausschließlich zulässigen Giebel- oder Schleppegauben sind Höchstmaße im Bezug auf ihre Breite, in der Summe der Breiten im Bezug auf die Länge der Traufwand, ihrem Abstand untereinander und vom Ortgang, und das Mindestmaß für den Abstand zwischen ihrem First und dem First des Hauptdaches definiert. Dachaufbauten in der „2. Reihe“ (Spitzbodenbereich) sind ausgeschlossen, ebenso Dacheinschnitte.

#### Grundstückseinfriedungen

Im Bereich der straßenabgewandten Hausgärten sind nur offene Einfriedungen als z. B. Maschendrahtzaun mit Durchschlupf für Kleintiere oder geschnittene Hecken möglich, jeweils max. 1,50 m hoch.

Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen, mit Ausnahme von geschlossenen Elementen wie z. B. Mauern, mit bis zu 1,50 m Höhe möglich.

Im Bereich der Bahnlinie sind Einfriedungen als z. B. Maschendrahtzaun, Holzzaun oder geschnittene Hecke möglich, jeweils bis zu 1,80 m hoch.

Die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen sind geboten zum Erhalt und zur behutsamen Entwicklung der vorhandenen baulichen Struktur und des Charakters des ruhigen und durchgrünten Wohnquartiers.

#### 4.2. Grün- und Freiraumkonzept

Das landschaftsplanerische Gesamtkonzept des „Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, (Anlage Nr. 2) sieht vor.

Die Begrünung der privaten Grundstücke wird durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen sichergestellt. Die Sicherung der markanten Einzelbäume (z.B. Eichen) erfolgt durch die Festsetzung zu ihrem Erhalt.

Am Ostrand des Plangebiets bildet eine 15m breite Fläche mit Pflanzbindungen eine Abschirmung der Gebäude gegenüber der Bahntrasse.

Im ausreichend breiten Straßenraum der Mierendorffstraße soll durch Anpflanzen von Bäumen, infolge vorhandener Versorgungsleitungen auf der östlichen Straßenseite, ein ansprechender Alleecharakter entstehen.

Näheres hierzu ist dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, zu entnehmen (Anhang Nr. 2).

#### **4.3. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere und interne Erschließung des Plangebiets ist durch das bestehende städtische Straßennetz gegeben. Da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt, kann der aus der künftigen Bebauung von Lücken/unbebauten Grundstücken hinzu kommende Verkehr problemlos aufgenommen werden.

#### **5. Altflächen/Altstandorte/Altlasten**

Im Geltungsbereich befindet sich ein Altstandort, der in der Altflächendatei des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie HLUG erfasst ist:

Mierendorffstraße 41 HLUG-Schlüsselnr. 438006000-001137

Die Überprüfung des Altstandorts durch das Büro für Hydro-und Umweltgeologie Heberer+Schleicher, Egelsbach, ergab:

In der Mierendorffstraße 41 soll sich von 1963 bis 1970 ein Baustoffhandel befunden haben. Aus den Bauakten ist zu entnehmen, dass sich an dem Standort ein Vertriebsbüro für Bauelemente befand, das zunächst im Wohnhaus, später in einem Anbau untergebracht war.

Näheres ist der Überprüfung des Altstandorts durch das Büro für Hydro-und Umweltgeologie Heberer+Schleicher, Egelsbach, zu entnehmen (Anhang Nr.3).

#### **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Hinblick auf Wasser/ Abwasser, Energie, Abfall usw. ist durch das im Gebiet vorhandene öffentliche Straßennetz gesichert.

##### **Kläranlage**

Die Kläranlage hat ausreichende Kapazität, Ausbaugröße 50.000 EW. Die Abwasserableitung und -behandlung ist gesichert.

##### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Stadt Langen erfolgt zum Teil durch den ZWO, dessen Wasserrechte zum größten Teil in den nächsten Jahren auslaufen. Ob eine Neuerteilung der Rechte in gleicher Höhe erfolgen wird, ist derzeit noch nicht absehbar, da mit naturschutzfachlichen Einwendungen zu rechnen ist. Der ZWO erstellt derzeit ein Wasserversorgungskonzept, das als Grundlage für die Entscheidung über die Höhe der zukünftig zu erteilenden Wasserrechte dient. Sollte der ZWO Wasserrechte nicht im erforderlichen Umfang erhalten, so besteht jedoch die Möglichkeit, auf andere Versorgungsalternativen zurückzugreifen. Konkret werden vom ZWO derzeit die Infiltration von Mainwasser und Verbundlösungen mit anderen Wasserversorgern geprüft.

## 7. Hinweise für Nutzungen auf an die Bahntrasse angrenzenden Flächen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).

In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden, was bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten ist. Evtl. vorhandene DB-Kabel und -Leitungen müssen auf Kosten des Veranlassers umgelegt oder gesichert werden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Erdaushub, Baumaterialien oder ähnliches nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Bei Anpflanzungen nahe der benachbarten Bahnstrecke dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie keine stark rankenden und kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

## 8. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden oder sonstigen Maßnahmen erforderlich.

## 9. Kosten

Die Planungskosten trägt die Stadt. Die Kosten für die öffentlichen Grünordnungs-Maßnahmen sind dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Anhang Nr. 2) zu entnehmen.

## 10. Flächen

Allgemeines Wohngebiet WA	83.400 m <sup>2</sup>
Öffentliche Erschließungsfläche	<u>14.210 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	97.610 m <sup>2</sup>

## ANHANG

1. Schalltechnische Untersuchung  
zu den Bebauungsplänen Nr. 41 „Linden“ der Stadt Langen,  
DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim  
31.05..2005
  
2. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag  
zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen,  
Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst  
August 2005
  
3. Überprüfung der Altstandorte im Wohngebiet „Linden“ der Stadt Langen,  
Büro für Hydro- und Umweltgeologie Heberer + Schleicher, Egelsbach  
August 2005