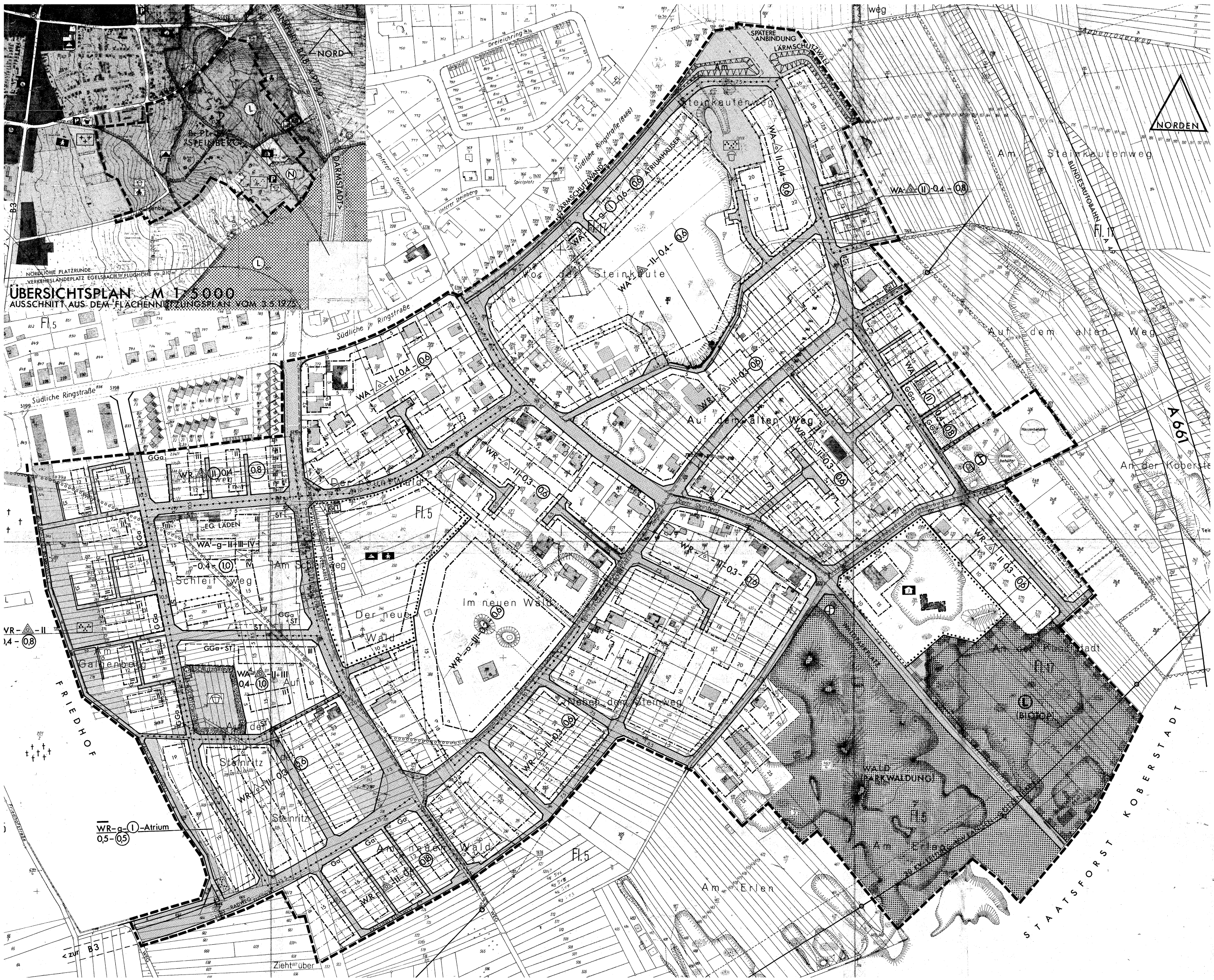

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH (BBauG § 9 Abs. 5)

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Zeichnung hervor.

2. DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1a/BauNVO § 1 Abs. 2)

2.1 Im Bebauungsplan sind ausgewiesen:

WR = reines Wohngebiet,
WA = allgem.Wohngebiet,

außerdem Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kindergarten, Jugendheim) Naturschutzgebiet und Wald (Parkwaltung auf dem ehemaligen Müllplatz) gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 2b des Hessischen Forstgesetzes in Fassung vom 13.5.70.

2.2 Die Art der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO in der Fassung vom 15. 9.77 festgelegt.
In den Bereichen WA, WA_2 und WA_3 werden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
Der Bereich WA_1 soll die Läden für den täglichen Bedarf aufnehmen. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 5 der BauNVO können in diesem Bereich zugelassen werden.

3. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1 a/BauNVO § 17)

3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintragung im Bebauungsplan bestimmt. Der Umfang der Gebäude wird durch Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl begrenzt. Der jeweils kleinere Wert der beiden Festsetzungen ist für die Bebaubarkeit maßgebend.

3.2 In allen Wohngebieten mit Ausnahme der Bereiche W_1, WA_1 WA_2 und WA_4 sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO).

4. DIE BAUWEISE (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1b/ BauNVO § 22)

4.1 Die Bauweise wird durch die zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung geregelt.
Im Bereich WA_2 können wegen der schwierigen topographischen Verhältnisse die Hausgruppen im Hangbereich in Terrassenbauweise angeordnet werden.
Ist eine Firstlinie eingetragen, so ist damit die Richtung des geforderten Satteldaches festgelegt.

5. DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1 b/BauNVO § 23)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

5.2 Ein Überschreiten der vorderen Baulinie oder Baugrenze ist selbst in geringfügigem Maß nicht zugelassen.

5.3 Ausgenommen von Nr. 5.2 dieser Satzung sind Balkome, offene Schutzdächer über Hauseingangstüren, soweit sie das Maß von 1,50 m nicht überschreiten und den öffentlichen Verkehr nicht behindern.

6. MINDESTGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 c BBauG)

6.1 Es werden folgende Mindestgrößen festgesetzt:

Reihenhausgrundstücke	180 qm
Atriumhausgrundstücke	300 qm
Ein- oder Zweifamilienhaus freistehend oder als Doppelhaus	350 qm

7. DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG)

7.1 Die Höhenlage der Erdgeschoßebenen (OK. Fußboden) wird in Bezug auf die Gehsteighinterkante nach oben wie folgt begrenzt:

Mehrfamilienhäuser	1,20 m
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,80 m
Reihenhäuser und Atriumhäuser	0,60 m
Läden	0,30 m.

8. DIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1 e/BauNVO §§ 12, 21 a)

8.1 Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Ortssatzung zugrunde zu legen.

8.2 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für Stellplätze und Garagen sind für deren Errichtung verbindlich. Weiterer sich aus der Ortssatzung ergebender Stellplatzbedarf ist möglichst im Anschluß an die ausgewiesenen Flächen anzuordnen.

8.3 Auf den Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist die Errichtung von Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

8.4 In Härtefällen kann von der Festsetzung der Ziff. 8.3 eine Ausnahme zugelassen werden.

9. DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 3)

9.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT

10. DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (VO vom 28.1.1977 - GVBl I/S. 102; HBO § 67 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 6 Satz 3; HBO § 118 Abs. 1 und 2)

10.1 In den allgemeinen und reinen Wohngebieten mit maximal zweigeschossiger offener Bauweise sind die Dächer als Satteldächer zwischen 20° und 30° (alter Teilung) auszubilden, wenn zweigeschossig gebaut wird. Bei Höhenstaffelung sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. **Die Dachform und Dachneigung in der jeweiligen Reihenhausgruppe sind einheitlich zu gestalten.**

10.2 Bei der Atriumhausbebauung sind Flachdächer vorgeschrieben. Bei Terrassenhäusern WA_2 sind neben Flachdächern auch Pultdächer zugelassen.

10.3 Wird in den Wohngebieten mit maximal zweigeschossiger Bauweise die eingeschossige Bauweise gewählt, so kann anstelle des in Ziffer 10.1 vorgesehenen Satteldaches ein Walmdach oder ein Steildach bis zu 55° (alter Teilung) Dachneigung vorgesehen werden. In diesem Falle sind Einzelgaupen, deren Breite nicht größer als 2,00 m beträgt, zulässig. Die Randgaupe muß vom Ortgang des Giebels mindestens 1,25 m entfernt sein.

10.4 Die Anwendung von Kniestöcken mit einer Höhe über 50 cm (Drempel) ist nicht zugelassen. Kniestock (Drempel) ist die Fortführung der traufseitigen Außenwand eines Gebäudes über die Oberkante der letzten Vollgeschossdecke.

10.5 Auf den Stellflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist über die Bestimmungen des § 10 HBO vom 31.8.76 hinaus je 150 qm mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Größere zusammenhängende Stellflächen sind mit einer Schutzbepflanzung von mindestens 2,0 m Breite zu umgeben (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 15). Bei den Außenanlagen sind die Bestimmungen des § 10 über die Anlage von Kleinkinderspielplätzen zu berücksichtigen.

10.6 Auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind vorhandene gesunde Bäume zu erhalten, soweit sie nicht unzumutbare Nachteile für die Nutzung des Grundstücks bewirken. Die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang über 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, bedarf der Genehmigung durch die Stadt (HBO 118 Abs. 2 Ziff.2). Diese Regelung gilt nicht für Bäume, die im Bereich geplanter Gebäude stehen und für Obstbäume.

10.7 Im gesamten Planungsgebiet sind nur offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An Straßenkreuzungen und Einmündungen sind Sichtbehinderungen zu vermeiden.

Hinweis:
Etwa 200 bis 300 m südlich der Bebauungsplangrenzen verläuft die nördliche Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Die Flughöhe beträgt rd. 200 m. Mit geringen Fluglärmbelästigungen ist zu rechnen.

BBauG	-	Bundesbaugesetz vom 23.6.1960
BauNVO	-	Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977
HBO	-	Hessische Bauordnung vom 31.8.1976
VO	-	Verordnung vom 28.1.1977

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Baulinien
Baugrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
katasteramtliche Grundstücksgrenzen
Abgrenzung der Wasserschutzzone III (weitere Schutzzone)
Flurbereinigungsgrenze

vorhandene Bebauung
WR Reines Wohngebiet (WR¹ – GEBIETSUNTERSCHEIDUNG)
WA Allgemeines Wohngebiet (WA1234 GEBIETSUNTERSCHEIDUNGEN)
-o- Offene Bauweise
Offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
-g- Geschlossene Bauweise
Flachdach

Stellung der Gebäude mit Firstrichtung
-I bis III- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
-0,2 bis 0,6- Grundflächenzahl (GRZ)
(0,6) bis (1,0) Geschossflächenzahl (GFZ)
Begleitgrün
Öffentliche Verkehrsflächen
ST+GGa Flächen für Stellplätze u. Garagen
ST-Stellplätze / GGa-Gemeinschaftsgaragen
Ga-Garagen
Flächen für den Gemeinbedarf
Schule
Jugendheim
Kindergarten
Grünflächen
Park
Spielgeräte
Wald (Parkwaldung) gem. § 1 (2) Hess. Forstges.
Spielplatz für Kinder u. Jugendliche bis 13 Jahre
Landschaftsschutzgebiet
GT Gasreglerstation – Trafostation
Pumpstation
Wasserbehälter
20 KV Elt. Freileitung mit Schutzzone
BEST. GEPL. 20 KV Leitung verkabelt

STADT LANGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 16
M 1:1000 FLUR 5+17
WOHNGEBIET AM STEINBERG

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREINSTIMMEN. STAND OKT. 1975

OFFENBACH, DEN 14.9.77
KATASTERAMT OFFENBACH
VERMESSUNGSDIREKTOR

AUFGESTELLT
GEM. § 2 ABS. 1 BBauG DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG VOM 11.7.1969

LANGEN, DEN 12.7.1969
DER MAGISTRAT

OFFENGELEGT
GEMÄSS § 2 ABS. 6 BBauG IN DER ZEIT VOM 22.11.1976 BIS 23.12.1976

LANGEN, DEN 12.11.1976
DER MAGISTRAT

BESCHLOSSEN
ALS SATZUNG GEM. § 10 BBauG VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 13.7.1978 NACH ANHÖRUNG DER BETEILIGTEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.

LANGEN, DEN 14.7.1978
DER STADTVERORDNETENVORSTEHER
I.V.

GENEHMIGT
GEM. § 11 BBauG MIT VERFÜGUNG VOM 4.10.1978 - V 3-61 d 04/01

DARMSTADT, DEN 4.10.1978
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
i.A. GROSS

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄSS & 12 BBauG UND & 5 ABS. 3 HGO IN VERBINDUNG MIT & 4 DER HAUPTSATZUNG DER STADT LANGEN VOM 24.6.1977 AM 17.10.1978 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT.
DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 18.10.1978 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEN, DEN 18.10.1978
DER MAGISTRAT
Erster Stadtrat

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN			
WOHNGEBIET AM STEINBERG FLUR 5 u. 17			
B.PL. NR. 16	BAUAMT	BAULEITPLANUNG	
	BAUDIREKTOR	BAU.-ING.	GEF.: Görg
	LANGEN, DEN 30.12.1968		
1. ÄNDERUNG V. 7.6.1971	2. ÄNDERUNG V. 15.7.1976	3. ÄNDERUNG V. 5.5.1978	