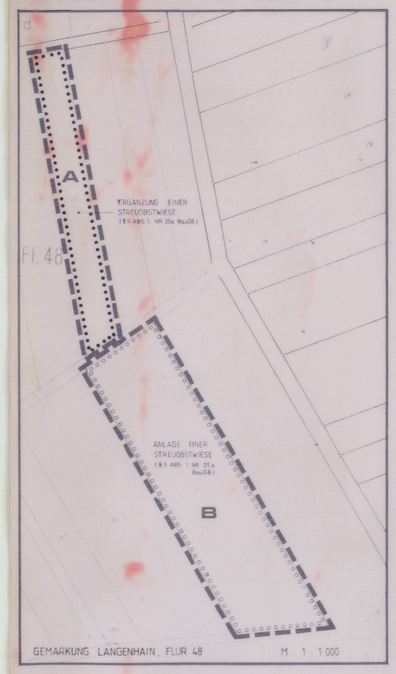
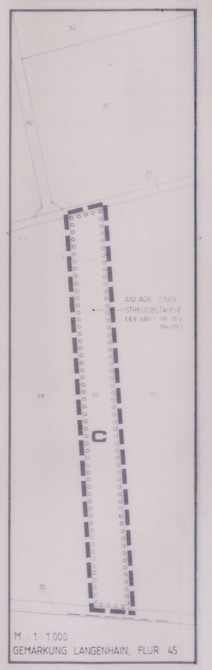
N EICHEN" M.: 1:500

TEILBEREICHE A UND B



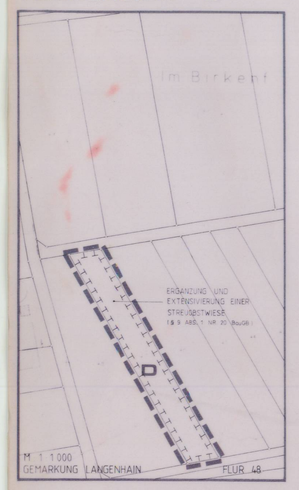
GEMARKUNG LANGENHAIN, FLUR 48 M. 1 : 1.000

TEILBEREICH C



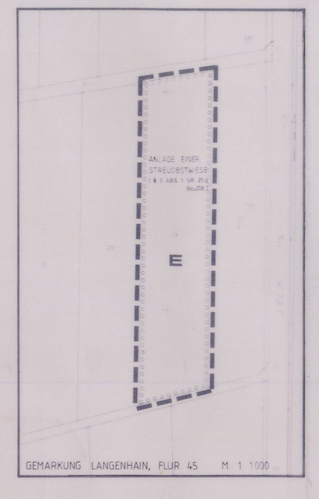
M. : 1.000
GEMARKUNG LANGENHAIN, FLUR 45

TEILBEREICH D



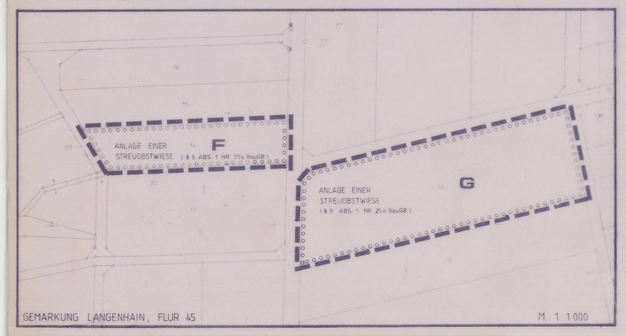
M. 1 : 1.000
GEMARKUNG LANGENHAIN FLUR 48

TEILBEREICH E



GEMARKUNG LANGENHAIN, FLUR 45 M. 1 : 1000

TEILBEREICHE F UND G

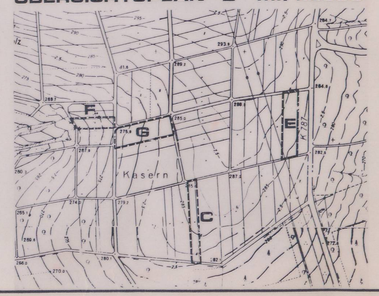


GEMARKUNG LANGENHAIN, FLUR 45 M. 1 : 1.000

GEMÄSS § 10 ... SSEN IN DER ...TEN-VERSAMMLUNG ...DEN	ANGEZEIGT GEMÄSS § 11 BAUGB DARMSTADT, DEN REGIERUNGSPRÄSIDENT	BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES PLANES GEMÄSS § 12 BAUGB DURCH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM HOFHEIM a. TS., DEN BÜRGERMEISTER

N

ÜBERSICHTSPLAN 2 M.: 1:5000



Bebauungsplan "Südlich zu den Eichen"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Planzeichnung) enthält, soweit erforderlich, in wesentlichen Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung:
- Nutzungsschablone (mit der Bezeichnung in Wohnbauflächen
  - Geschossigkeit
  - Bauweise
  - Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl,
  - Verkehrsflächen, Aufteilungsangaben, Gesamtverkehrsflächen,
  - Grünflächen, Zuordnung, Gemeinschaftsanlagen Garagen, Stellplätze.

Hierzu wird ergänzend folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

   FU1 das reine Wohngebiet (WR) werden die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sowie die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 in allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe, gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
   Im Bereich des Sondergebietes (Fremdenverkehrsbetrieb) der Kur- und Gesundheitsanlagen sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, daß eine Ausnahme oder Befreiung von Anlagen mit Kleinwohnungen zulässig ist.
   In Mischgebiet (MI) sind Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO sowie Tab. 1 § 6 Abs. 3 BauNVO und die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
   Im Gewerbegebiet (GE) sind Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Tab. 1 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmen 1.5. Abs. 5 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

2. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

   Die Tiefgarage ist den Gebäuden auf den einzelnen Grundstücken zugeordnet. Soweit außerhalb Bereich Bauabschnitt/Parkanlagen Garagen und Stellplätze vorgesehen sind, sind sie nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (z.B. in Teilbereichen). Dabei ist die Zufahrt zu den Garagen und deren Anordnung so zu gestalten, daß eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und Verkehrsflüssigkeit auf den Erschließungsstraßen und Verkehrsflächen nicht eintreten kann.
   Für die Grundstücke mit den einzelnen Bereichen (WR) sind, Für die Grundstücke mit den einzelnen Bereichen (WA) sind, Innerhalb einem Mischgebiet (MI) sind Garagen und Stellplätze in einem Mischgebiet zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1.00 m Abstand mit der Maßgabe, daß die Zufahrt für den den verkehrsfreien Bereich sind Garagen und Stellplätze in einem Mischgebiet zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5.00 m Abstand.
   Ausnahmen 1.5. von § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige Anlagen 1.2. von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind außerhalb der Baubereiche Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Art sind (für Tiefgarten) die sind auch ausnahmsweise der Bebauungsgrundstücksflächen zulässig.

3. Geschoßzahl

   Die in der Planzeichnen angegebene Geschoßzahl gilt für die Hauptgebäude. Garagen außerhalb der Hauptgebäude sowie sonstige Anlagen gem. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind für Hauptgebäude zulässig.

4. Immissionsschutz

   Die Planstraße weist südwestlich angrenzend an die L 3018 eine Fläche für besonderen Vorkehrungen zum Schutzes und zur Bebauung dieser Fläche wird folgendes festgesetzt:
   Die Fläche ist mit Wohnbauten zu bebauen, die mit Fenstern und Türen von Wohnräumen, die zum Schlafen dienen, nicht zu versehen. Die einzelnen Bereiche (Wohn, Schlaf, Büro) sind so auszubilden, daß die schallabschirmende Gesamtwirkung der Gebäude mindestens 35 dB(A) beträgt. Der Nachweis ist durch Vorgrößen des TÜV Hessen vom 31.07.199 bringt die Lärmbelastung an den Bereichen, die Schlafen und Wohnen, zum Ausdruck. Der 10 m Straßenabstand ist mit 55 dB(A) ausgewiesen.
   Somit müssen die vorgenannten Bereiche eine Schallabdämmung von mindestens 18 dB (A) sicherstellen. Damit der Innenlärmpegel 35 dB(A) nicht überschreitet. Die Lärm-Ausfälle von 45 dB (A) Wert in Gebäudeinnern eingehalten wird.
   Hinweis: Die Erfüllung der vorgenannten Forderung wird im Rahmen der Bauvorlagenverfahren an Hand der im Gesuch zur Verwendung vorgesehenen Baustoffe überprüft.

5. Regenwasserableitung

   Das auf den Gemäßlichen anfallende Regenwasser ist auf der einzelnen Grundstücken in Sickerrohr zu ableiten. Von den Grundstücken ist das Regenwasser in der Gemeindlichen Kanalisation abzuführen. Weiter ist das Regenwasser der Dachflächen in den Grünflächen zu versickern. Die Versickerung der Dachflächen ist nur zulässig, wenn die Versickerung ohne Gefahr für die Umwelt erfolgt.

6. Höhenlage

   Die Höhenlage ist der Straßenbaumasse.

7. Bepflanzung

   Die Bepflanzung ist der Bebauungsplan Bereich Bauabschnitt/Parkanlagen.

8. Geschoßfläche

   Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die Geschoßflächen (Geschoßflächen) in Nicht-Wohngebäuden mit Ausnahme der Treppenräume und Treppenhäuser bei Ermittlung der Geschoßfläche je weiteren Geschoß mitzurechnen sind.

9. Ermittlung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

   Die Gesamtzahl entspricht DIN 18 der Planzeichnung entsprechend numerierter Bäume und Gesträuchpflanzen sind im Gelände mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Art der Bepflanzung ist der Tabelle zu entnehmen. Die Art der Bepflanzung ist der Tabelle zu entnehmen. Die Art der Bepflanzung ist der Tabelle zu entnehm