



Übersichtskarte Bobauungsplan "Süd-Ost", 1. Erweiterung "Fauerbacher Rain" Gemeinde Lang-Göns, OT Langgöns



Generallegende der katastermässigen Darstellung

Grundstücksgrenze	Vorhandene Baulinse	Mauer
Flurplan	Gebäudeumlage	Flurmarkierung
Grenzungslinie	Grundlinie	Furttrennung
Gemarkungsgrenze	Meinung	Polyposten
Kontingenz	Zaun	

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Flanzsicherungsverordnung (FlanzV), das Hessische Wassergesetz (HWG), die Hessische Bauverordnung (HBO) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

**1. Planzeichen**

WA Allgemeines Wohngebiet

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

GFZ 0,7 Geschöpfungszahl als Höchstmaß  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**1.3 Bauweise, Baugrenzen**

o Offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

**1.4 Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

**1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

anzupflanzende Bäume

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

unverbindliche Gebäudemäßigung  
Grundstücksgrenze (unverbindlich)

**2. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohnheiten je Wohngebäude zulässig.
  - Gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**
    - Ho- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Resengesteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
    - Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wandersbewegungen von Kleintieren bis Jagelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, weinmaschige Drahtzaune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Innerhalb eines 2 m breiten Streifens entlang der inneren Erschließungsstraße sind Stützmauern nur in einer Höhe von insgesamt 0,6 m zulässig.
    - Mindestens 60 % der nicht überbauten und für Stellplätze ausgewiesenen Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
    - Geeignete Gebäußaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.
  - Durch die Anlage von Trockenmauern auf den Grundstücken in der Gemarkung Langgöns Flur 10, Flurstücke 75/2, 80, 81, 82, 83/1 und Flur 18, Flurstücke 204/4, 204/5 ist der Eingriff gemäß der im Umweltbericht dargestellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu kompensieren.
  - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**  
Zur vollständigen Deckung des Kompensationsdefizits werden zwei Teilmaßnahmen (Maß 1 und 4) mit zusammen 2.090 m<sup>2</sup> den Eingriffen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.
  - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**  
Die Breite der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers und eines beschränkten Personenzones (Anlieger) zu belastende Fläche beträgt ab der südlichen Flurstücksgrenze mit der Flurstücknummer 270/2 = 4,50m.

**2.5 Gem. § 18 BauNVO**

Die Firsthöhe darf maximal 9,00 m betragen, gemessen vom natürlichen tatsächlichen Geländeanschnitt bis zum Dachfirst. Zugrunde zu legen ist das vor Baubeginn und Geländeangleichung erfolgte Aufmaß des vorhandenen Geländes.



**3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO**

- Dächer**
  - Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot, anthrazit und braun zulässig. Glänzende Dachdeckung ist nicht zulässig.
  - Als Dachformen sind Satteldächer, Pyramidendächer und Puttdächer zulässig.
  - Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.
  - Die Dachneigung darf 18° - 45° betragen.

**4. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 42 ABS. 3 HWG UND § 55 ABS. 2 WHG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB**

Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) ist zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser ist darüber hinaus in geeigneten Fällen zu versickern.

**5. KENNZEICHEN UND HINWEISE**

- Bodenschutz**  
Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Der im Planungsbereich antehende Mutterboden ist reichzeitig vor Baubeginn abzuschleppen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Verunreinigung mit unbelastetem Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben ist anfallender Bodenaushub soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiger Boden ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Baumaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen (s. auch vorliegender "Geotechnischer Bericht", St.-Geotechnik GmbH vom 10.10.2016). Sollen bei künftigen Ausbaumassnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die zuständige Behörde (RP-Gießen, Abt. Umwelt, Dez. 41.4) in Kenntnis zu setzen. Es wird empfohlen, den künftig unversiegelten Bereich (bis mind. 0,5 m unter künftiger Geländeoberkante) gegen unbelasteten und kulturfähigen Boden auszutauschen.
- Grundwasser**  
Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisamtschuss des Landkreises Gießen, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.
- Verwertung von Oberflächenwasser**  
Gemäß § 55 Absatz 2 WHG ist Niederschlagswasser unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen zu versickern. Auf die gesetzliche Regelung durch das Hessische Wassergesetz (HWG) und Wasserschuldschutzgesetz (WSG) wird verwiesen. Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens vermieden wird. Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DINWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass der Abstand des Versickerungszones zum höchstmöglichen Grundwasserspiegel mindestens 1,5 m beträgt. Drainageleitungen dürfen nicht in die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle abgeschlossen werden. Die einzelnen Grundstücke müssen mit einem Übergabeschacht/Kontrollschacht für das Schmutzwasser versehen werden.
- Brandschutz**  
Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Firstdruck mindestens 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge von (800 l/min) kann durch das vorhandene Wasser Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Ansonsten sind die in der Stellungnahme des Kreisamtschusses des Landkreises Gießen vom 15.02.2019 vorgebrachten Hinweise zum Brandschutz, Katastrophenschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz zu beachten.
- Bergaufsicht**  
Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

**6. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**

- Obstbaumarten und -sorten:**

<b>Apfelbäume:</b> Bismarkapfel Bohnapfel Brauner Matapfel Bretacher Fertner v. Berlepsch Gehaimst Dr. Oldenburg Gewürzäpfel (Renette) Gloster Goldparmäne Gravensteiner Jakob Fischer Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Ontario	<b>Birnbäume:</b> Alexander Lukas Bosc's Flaschenbirne Clapps Labing Gelbes Butterbirne Gute Frau Gute Luise Newe Reibau Pastorene Schweizer Wasserbirne
	<b>Kirschbäume:</b> Früh rote Mecklenheimer Große Prinzessin Große schwarze Knorpelkirsche

- Roter von Bostopp**  
Schafrana  
Stammleite
- Schmalfelds Schwarze**  
Schneiders späte Knorpel  
Vogelkirsche
- Wildobst, sonstige Früchle:**  
Wildapfel (Malus communis)  
Wildbirne (Prunus communis)  
Spierling (Sorbus domestica)  
Walnuß (Juglans regia)
- Pflaumen-/Zweitschenbäume:**  
Böhmer Frühzweitsche  
Waldzweitsche  
Hauszweitsche  
Wangenheims Frühzweitsche

**5.2 Laubbäume:**

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| Acer campestre         | -Feldahorn    |
| Acer pseudoplatanus    | -Bergahorn    |
| Acer platanoides       | -Spitzahorn   |
| Aesculus hippocastanum | -Röckkastanie |
| Alnus glutinosa        | -Schwarzalder |
| Betula pendula         | -Birke        |
| Carpinus betulus       | -Hainbuche    |
| Fagus sylvatica        | -Rotbuche     |
| Fraxinus excelsior     | -Eiche        |
| Prunus avium           | -Vogelkirsche |
| Quercus robur          | -Stieleiche   |
| Sorbus aucuparia       | -Eberesche    |
| Salix caprea           | -Salweide     |
| Tilia cordata          | -Wilderling   |
| Tilia platyphyllo      | -Sommerlinde  |
| Ulmus carpinifolia     | -Feldulme     |
| Ulmus glabra           | -Bergulme     |

**5.3 Straucharten:**

- |                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Barbans vulgaris             | -Gemeiner Sauerdom                |
| Comus mas                    | -Kornelkirsche                    |
| Comus sanguinea              | -Roter Hartriegel                 |
| Comus avellana               | -Haselnuß                         |
| Crataegus monogyna/laevigata | -Ein- und Zweiflügeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus           | -Pflaferhütchen                   |
| Ligustrum vulgare            | -Liguster                         |
| Lonicera xylosteum           | -Gemeinde Heckenkirsche           |
| Mespilus germanica           | -Echte Mispel                     |
| Prunus spinosa               | -Schlehe                          |
| Rosa canina                  | -Hundsrose                        |
| Rubus spec.                  | -Brombeere, Himbeere              |
| Salix purpurea               | -Korbweide                        |
| Salix viminalis              | -Schwarzer Holunder               |
| Sambucus nigra               | -Gewöhnlicher Schneeball          |
| Viburnum opulus              |                                   |

**5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

- |                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Clamatis vitalba               | -Waldrebe         |
| Hedera helix                   | -Efeu             |
| Mumulus lupulus                | -Hopfen           |
| Lonicera caprifolium           | -Jelängerjelscher |
| Parthenocissus tbc. "Veilchen" | -Wilder Wein      |
| Vitis vinifera                 | -Weinrebe         |
| Spiraea alba                   |                   |

**GEMEINDE LANGGÖNS**  
**ORTSTEIL LANG-GÖNS**  
**Bebauungsplan**  
"Süd-Ost", 1. Erweiterung "Am Fauerbacher Rain"  
rechtskräftiges Exemplar

<p><b>AUFSTELLUNGSBERECHTIGUNG</b> Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 12.09.2012.</p> <p>Lang-Göns den 9. Jan. 2020 Bürgermeister</p>	<p><b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> Die Unterzeichnung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB ist erfolgt durch Benachrichtigung am 29.01.2013.</p> <p>Lang-Göns den 6. Jan. 2020 Bürgermeister</p>
<p><b>BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> Die Unterzeichnung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplanes vom 04.02.2013 bis 01.03.2013.</p> <p>Der Entwurf wurde gemäß § 3(2) BaR OB öffentlich ausgelegt vom 03.05.2019 bis zum 07.06.2019.</p> <p>Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 25.04.2019.</p>	<p>Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB ist erfolgt vom 03.05.2019 bis zum 07.06.2019.</p> <p>Lang-Göns den 6. Jan. 2020 Bürgermeister</p>
<p><b>BESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 05.09.2019.</p> <p>Lang-Göns den 6. Jan. 2020 Bürgermeister</p>	<p><b>AMTLICHE BEKANNTMACHUNG</b> In Kraft getreten durch amtliche Bekanntmachung am 09.12.2019.</p> <p>Lang-Göns den 6. Jan. 2020 Bürgermeister</p>

**Christoph Henkel**  
 Sachbearbeitung: Henkel  
 35435 Wettenberg • Forsthausstr. 5  
 TEL: 0641/8244433  
 christoph.henkel@langgöns.de  
 Bearbeitungsstand: Dezember 2019