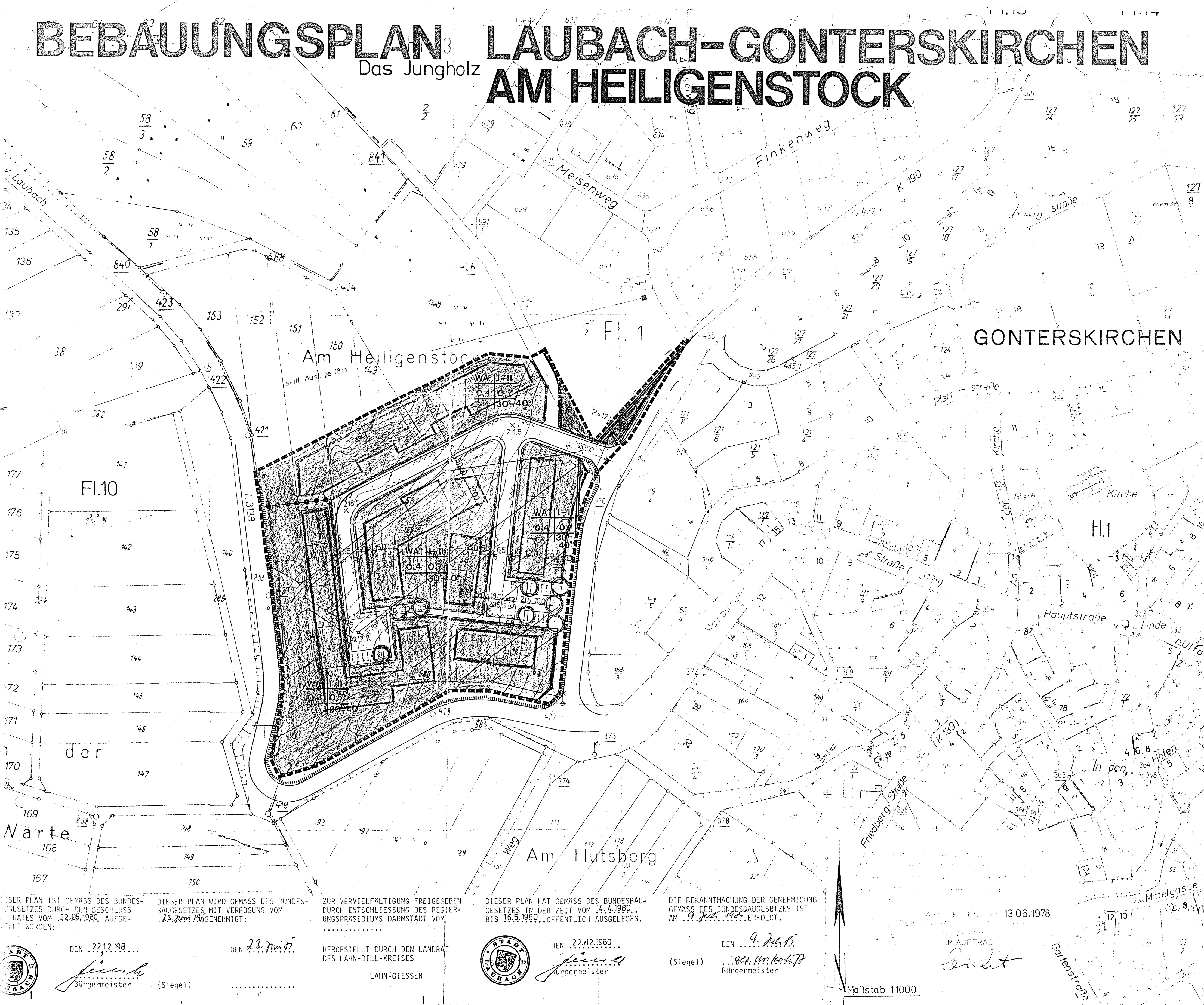


BEBAUUNGSPLAN LAUBACH-GONTERSKIRCHEN

Das Jungholz AM HEILIGENSTOCK



ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN (Gem. Plan ZVO)

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	BAUGRENZE
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	DACHNEIGUNG
	GEHWEG FAHRBAHN
	ÖFFENTLICHE STELLPLATZ
	ZUFABRT ZUM GRUNDSTÜCK VON DER VERKEHRSFLÄCHE AUS
	PFLANZGEBOT, EINZELBAUME
	ÖFFENTLICHES GRÜN (STRASSENBELEITGRÜN)
	ZU- UND ABFAHRTSVERBOT
	SICHTFLÄCHENSYMBOL
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE § 9 (1) BBauG
ART + MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1 BBauG)

Planungsrechtliche und bodenrechtliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen
Bundesbaugesetz (BBauG) Neufassung vom 1.1.1977
Baubenutzungsverordnung (BauNVO) Neufassung vom 15.9.1977
Hessische Bauordnung (HBO) Neufassung vom 1.7.1977
- Für das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan sowohl überbaubare Flächen (begrenzt durch Baulinien und Baugrenzen) als auch Grund- und Geschoßflächenzahlen angegeben. Das kleinste Maß ist jeweils maßgebend.
- Die angegebenen Bautiefen sind Höchstmaße. Die Tiefe der überbaubaren Fläche (gemessen von der Baugrenze) kann in Härtefällen um bis zu 10 % auf der der Straßenseite abgewandten Seite überschritten werden. Derartige Überschreitungen sind nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Nutzung der nachbarlichen Grundstücke nicht beeinträchtigt wird. Die erforderlichen Gebäudeabstände der HBO sind einzuhalten.
- Grundstücksfreie Flächen sind auf den Baugrundstücken in Übereinstimmung mit den Vorschriften des § 10 HBO (Ausnahme notwendige Zugänge, Zufahrten und Stellplätze) als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Der bestehende Baumbestand ist weitgehend zu erhalten und in die gärtnerische Gestaltung mit einzubeziehen.
- Für den Siedlungsbereich ist die offene Bauweise (o) vorgeschrieben, dies gilt nicht für Garagen.
- Die Flächen für Kraftfahrzeugabstellplätze und Garagen sind im Bebauungsplan verbindlich festgelegt. Fehlen diese Festsetzungen oder sind zusätzliche Garagen erforderlich, so sind diese innerhalb der überbaubaren Flächen herzustellen, wobei Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden sollen. Hinsichtlich der Garagengrenzbebauung ist ein Höchstmaß von 8,00 m Länge und 2,50 m mittlere Höhe festgelegt. Der Abstand der Garageneinfahrten zur straßenseitigen Grundstücksgrenze darf 5,00 m nicht unterschreiten. Die Bauaufsicht kann im Einzelfall ohne nachbarliche Zustimmung genehmigen, daß Grenzgaragen unterkellert werden, sofern dies von der Lage des Grundstücks her geboten erscheint. Nicht überdeckte Park- oder Stellplätze sind mit Buschwerk und Bäumen zu umpflanzen. Flächen für Kraftfahrzeugabstellplätze (Garagen, Stellplätze) sind entsprechend nachfolgend getroffener Festsetzung auszuweisen:
Gebäudeart private Stellpl. öffentliche Stellpl.
Einzelhaus (1 WE) 2,0 0,5
Einzelhaus (1 WE + Einlieger) 3,0 0,7
- Dachform und Dachneigung
Zugelassen sind Sattel-, Walmd- und Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 40°. Im Zusammenhang mit der Errichtung von Solaranlagen bzw. asymmetrischer Dächer können höhere Dachneigungen zugelassen werden. Sämtliche Dächer der Nebengebäude und Garagen sind der vorgeschriebenen Hauptdachform anzupassen.
- Kniestücke sind bis zu 0,80 m zulässig. Als Kniestock wird bezeichnet: Die Fortsetzung der Außenwand im Dachgeschoß gemessen von der Oberkante Fertigfußboden der obersten Vollgeschosdecke bis zur Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand.
- Die Gebäude einzelner Hausgruppen (Clusterbildungen an den Stichendpunkten) sind in ihrer äußeren Gestaltung bezüglich der Sockelhöhe, Außenwandhöhe, Dachneigung, Dachüberstand, Balkonausladung etc. aufeinander abzustimmen.
- Baugrenzen können von Bauteilen wie folgt überschritten werden:
Außentreppe bis m 1,50
Vordächer bis m 1,50
Balkone bis m 1,50
Kellerlichtschächte bis m 1,00
- Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß eine Störung des guten Gesamteindrucks vermieden wird. Sie sollen nach Möglichkeit von der Straße aus nicht sichtbar sein. Empfohlen wird u.a. der Einbau in die Einfriedung.
- Dachgauben sind zugelassen. Sie dürfen die Hälfte der Traufhöhe nicht überschreiten und müssen an der Stirnseite überwiegend als Fensterflächen ausgebildet werden.
- Die straßenseitigen Einfriedungen sind als offen wirkende Zäune mit einem max. 25 cm hohen massiven Sockel herzustellen. Bei starker Geländebewegung sind Abmauerungen in Bruchstein erwünscht.
- Zur Sicherung der Gebäude sind die Entwässerungsanlagen mit einem Rückstauverschluß zu versehen.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN (§ 9 Abs. 8 BBauG)

- Der Bebauungsplan befindet sich mit dem im Genehmigungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan sowie mit den Zielen der Raumplanung in Übereinstimmung. Die stadtplanerischen Ziele der Stadt Laubach sind:
A. Kontinuierliche Erweiterung des Ortskerns Gonterskirchen
B. Erhaltung der notwendigen Dichte
C. Anpassung der neuen Baubaustruktur an die bestehende
D. Anpassung der Gebäudeformationen an die landschaftliche Umgebung
E. Geringer Erschließungsaufwand
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde wegen der großen Nachfrage nach Bauplätzen notwendig. Freie Bauplätze stehen derzeit nicht mehr zur Verfügung.
- Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entwässerung sind gesichert.
- Als bodenordnende Maßnahme ist die Umlegung nach §§ 45 - 47 BBauG vorgesehen.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bisher von irgendwelchen bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen nicht beeinflusst (dieser wurde mit dem Regierungspräsidenten in Darmstadt abgestimmt). Der Sicherheitsabstand von der Landstraße L 3138 wurde bei der Planung berücksichtigt.
- Die Planung geht von dem Grundgedanken aus, neben der wünschenswerten Eigentumsbildung und Bauplatzbeschaffung auch den ökologischen Kriterien (z.B. Erhaltung der Flora) Rechnung zu tragen.
- Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der nach Freienseen führenden K 190. Der Anschluß liegt unmittelbar an der westlichen Ortsdurchfahrtschranke, so daß die klassifizierte Straße aufgrund der geringfügigen Stadtteilarrondierungsfläche von ca. 2,5 ha mit Einfamilienhausbau keine Veränderung erfährt.
- Das innere Verkehrssystem gliedert sich in zwei Stichstraßen, durch welche sämtliche Gebäude angefahren werden können. Die Anliegerstraßen sind so dimensioniert, daß sich zwei Fahrzeuge gut begehen können, jedoch ruhender Verkehr nur in den vorgesehenen Parkstreifen möglich ist. Die beiden Straßenstücke sind an ihren Endpunkten mit je einem Wendehammer von ø 10,0 m versehen. Der ruhende Verkehr ist mit Ausnahme der öffentlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von min. 5,0 m Tiefe vorzusehen. Die beiden Stichstraßenendpunkte werden durch einen öffentlichen Fußweg miteinander verbunden und nach Süden zur Marburger Straße hin fortgeführt.
- Die Höhenentwicklung der Bebauung beschränkt sich auf 1 1/2 Geschosse mit Sattel-, Walmd- oder Pultdachung. Der konfliktfreie Übergang zur freien Landschaft wird hiermit gewährleistet.
- Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sehen eine optimale Anordnung der Baukörper (starke Gliederung der Einzelhäuser) verhindert die gegenseitige Beeinflussung.
- Durch eine den Wünschen der Grundeigentümer entgegenkommende Baugestaltung wird ein dem Maß der Stadt und des Landschaftsraumes entsprechendes Erscheinungsbild erwartet. Durch zusätzliche Vorschriften über die Gestaltung der Dachformationen, der Freiflächen und seiner Einfriedungen ist ein den Bewohnern dieses Siedlungsbereiches dienender Lebensraum zu schaffen.
- Die Kosten der Erschließung des Plangebietes betragen für die Stadt (so weit nicht durch Antiegebeiträge abgedeckt):
Straßen a) Rohbau DM 161.000,00
b) fertiger Ausbau DM 269.000,00
Straßenbeleuchtung DM 420.000,00
Entwässerung im Baugebiet DM 30.000,00
Wasserversorgung im Baugebiet DM 285.000,00
Vermessung des Baugebietes DM 160.000,00
Sonstiges DM 3.750,00
Gesamtbeitrag DM 31.250,00
DM 950.000,00

PLANERSTELLUNG JUNI 79

ÄNDERUNGEN
01.80
03.80
04.81

SPEERPLAN Ffm.

BEBAUUNGSPLAN LAUBACH - GONTERSKIRCHEN

„AM HEILIGENSTOCK“