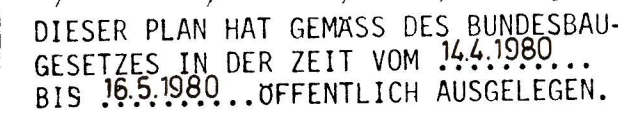


Das Jungholz



DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG
GEMÄSS DES BUNDESBAUGESETZES IST
AM 9. JULI 1981.....ERFOLGT.

DEN 9. JULI 1981
...
Bürgermeister

13.06.1978

IM AUFTRAG
Bois

Maßstab 1:1000

□

BAUGRENZE

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

DACHNEIGUNG

ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE

PFLANZGEBOT, EINZELBÄUME

ZU- UND ABFAHRTSVERBOT

Die dargestellte Sichtfläche ist von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Grundstückseinfriedungen, Hecken, Sträucher udgl. dürfen in diesem Bereich 0,80 m - jeweils gemessen von Straßenoberkante - nicht überschreiten.

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

Planungsrechtliche und bodenrechtliche Festsetzungen

4. 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.

6. Die Flächen für Kraftfahrzeugabstellplätze und Garagen sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.
- 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 Garagengrenzebauung 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 Bauaufsätze kann im Einzelfall ohne nachbarliche Zustimmung genehmigen, daß Grenzgaragen unterkellert werden, sofern dies von der Hanglege 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:

7. Dachform und Dachneigung
Zugelassen sind Sattel-, Wal- 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 Hauptdachformation anzupassen.

8. Kniestöcke sind bis zu 0,80 m zulässig. Als Kniestock wird bezeichnet: Die Fortsetzung der Außenwand im Dachgeschoß gemessen von der Oberkante Fertigfußboden der obersten Vollgeschoßdecke bis zur Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand.

9. Die Gebäude einzelner Hausgruppen (Clusterbildungen an den Stichendpunkten) sind in ihrer äußeren Gestaltung bezüglich der Sockelhöhe, Außenwandhöhe, Dachneigung, Dachüberstand, Balkonausladung etc. aufeinander abzustimmen.

10. Baugrenzen können von Bauteilen wie folgt überschritten werden:

Außentreppen	bis m 1,50
Vordächer	bis m 1,50
Balkone	bis m 1,50
Kellerlichtschächte	bis m 1,00

11. 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.

12. Dachgauben sind zugelassen.
Sie dürfen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten und müssen an der
Stirnseite überwiegend als Fensterfläche ausgebildet werden.

13. 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.

14. Zur Sicherung der Gebäude sind die Entwässerungsanlagen mit einem Rückstauverschluß zu versehen.

1. 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:

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde wegen der großen Nachfrage nach Bauplätzen notwendig. Freie Bauplätze stehen derzeit nicht mehr zur Verfügung.

4. Als bodenordnende Maßnahme ist die Umlegung nach §§ 45 - 47 BBauG vorgesehen.

5. 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.

6. Die Planung geht von dem Grundgedanken aus, neben der wünschenswerten Eigen-
tumsbildung und Bauplatzbeschaffung auch den ökologischen Kriterien (z.B. Er-
haltung der Flora) Rechnung zu tragen.

7. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der nach Freienseen führenden K 190. Der Anschluß liegt unmittelbar an der westlichen Ortsdurchfahrtsgrenze, so daß die klassifizierten Straßen aufgrund der Geringfügigkeit der Stadtteilarrondierungsfläche von ca. 2,5 ha mit Einfamilienhausbau keine Veränderung erfahren.

8. 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 begegnen können, jedoch ruhender Verkehr nur in den vorgesehenen Parkstreifen möglich ist. Die beiden Straßenstiche sind an ihren Endpunkten mit je einem Wendehammer von $\varnothing 8,0$ 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.

9. Die Höhenentwicklung der Bebauung beschränkt sich auf 1 1/2 Geschosse mit Sattel-, Walm- oder Pultbedachung.
Der konfliktfreie Übergang zur freien Landschaft wird hiermit gewährleistet.

10. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sehen eine optimale Nutzung aller Grundstücke vor.
Die Anordnung der Baukörper (starke Gliederung der Einzelhäuser) verhindert die gegenseitige Beeinflussung.

11. 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.

12. Die Kosten der Erschließung des Plangebietes betragen für die Stadt (so-
weit nicht durch Anliegerbeiträge abgedeckt):

Sträßen a) Rohbau	DM 161.000,00	
b) fertiger Ausbau	DM 269.000,00	DM 430.000,00
Sträßenbeleuchtung		DM 30.000,00
Entwässerung im Baugebiet		DM 295.000,00
Wasserversorgung im Baugebiet		DM 160.000,00
Vermessung des Baugebietes		DM 3.750,00
Sonstiges		DM 31.250,00
Gesamtbetrag	DM 950.000,00	

ÄNDERUNGEN
01.80
03.80
04.81

G e n e h m i g
mit Vfg. vom 23. Juni 1981
A.z. V/3 - 61 d 04/01
Darmstadt, den 23. Juni 1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

SPEERPLAN Ffm.

BEBAUUNGSPLAN LAUBACH - GONTERSKIRCHEN

„AM HEILIGENSTOCK“