STADT GELNHAUSEN

2. ÄNDERUNG ZUM BBPL "IM TAUBENGARTEN"

M 1:2000

ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNEINHEITEN

VERKEHRSBERUHIGENDE MASSNAHMEN
BAULICHE VERÄNDERUNG DER VERKEHRSFLÄCHE

MAX. II WOHNEINHEITEN
MAX. III WOHNEINHEITEN
MAX. IV WOHNEINHEITEN
MAX. V WOHNEINHEITEN
} PRO GRUNDSTÜCK

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 21.12.1995
Az.: IV/34-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

WA | II
0.3 | 0.6
GD | 45°

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUWEISE
- DACHNEIGUNG
- GRUNDFLÄCHENZAHL

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WR	REINES WOHNGEBIET
MI	MISCHGEBIET
SO	SONDERGEBIET (EVANGELISCHE KIRCHENGEMEINDE)
I II III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HOCHSTGRENZE)
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL
(0.6)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
△ o	NUR EINZEL UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
△ o	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
o	OFFENE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
GD	GIEBELDACH
FL	FLACHDACH
ST	STELLPLATZ P ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
GA	GARAGE
	BAUGRENZE
	BAULINIE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT GEHWEGEN
	FUSSVERBINDUNGEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	PFLANZGEBOT FÜR BAUM- UND BUSCHGRUPPEN
	PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN
	OFFENTLICHES GRÜN
T	TRAFOSTATION
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
	KATASTERGRENZEN
	GEPLANTE GRENZEN
	DAUERKLEINGÄRTEN
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
	SPIELPLATZ

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, folgende textliche Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BBauG)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: siehe Eintragung im Plan.
2. Der Erdgeschoßbereich im Mischgebiet ist rein gewerblich zu nutzen.
3. Bauweise: siehe Eintragung im Plan.
4. Stellung der baulichen Anlagen: Hierüber werden keine Festsetzungen getroffen, es bleibt den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Stellung der baulichen Anlagen zu bestimmen.
5. Flächen von Garagen: Garagen sind innerhalb und außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig. Bei der Errichtung, die nur senkrecht zur Straßenachse erfolgen darf, muß jedoch ein Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.
6. Die Lage der 1,5 m breiten Gehwege ist dem Bebauungsplan zu entnehmen, die Breite der Schrammborde beträgt 0,5 m.
7. Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen für Abwasserleitungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.
8. Nebenanlagen werden gem. § 14 BauNVO nicht zugelassen.
9. Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. landschaftsgärtnerisch anzulegen:

   Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen:

   9.1 Entlang der B 40 und L 3201 eine dichte, mindestens 5 m breite Bepflanzung.

   9.2 Die alleenartige Anpflanzung soll mit einem Baumbestand von ca. 25 m durchgeführt werden. (Planstraße B C D, Freiflächen.....)

   9.3 Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen, gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst (z.B. Walnuß und Eßkastanie) - ausgenommen, falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird, in jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. deutsche Normen: "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" DIN 18920, Oktober 1973).

   9.4 In allgemeinen und reinen Wohngebieten sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten, sie sind als Rasenflächen oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgarteneinfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit der Straßen- oder Platzbildes nicht stören, straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0,80 - 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedigung der Vorgärten sind vorzuziehen.

   9.5 In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind 60 - 80% in Mischgewerbegebieten mindestens 20 - 40% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen in Wohngebieten und Mischgebieten eine 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen, (1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm).

   9.6 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen PKW-Stellflächen ist auf Pflanzenstreifen oder Pflanzeninseln jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die Pflanzungen der Ziff. 3 anzurechnen.

10. Festsetzungen für das Kleingartengebiet

    10.1 Parallel der Bundesbahnstrecke im Bereich der Dauerkleingärten eine dichte 5 - 8 m breite Bepflanzung.

    10.2 Zulässig sind Gartengerätehäuschen mit einem umbauten Raum von 30 cbm, ohne Aufenthaltsräume. Kleingarteneinfriedigung: 1,20 m hoher Maschendraht, der von bodenständigen Gewächsen verdeckt sein muß.

11. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (9 Abs. 2 BBauG

1. Dachform und Dachgestaltung

   Für die I- II- und III-geschossige Bebauung im Planungsraum sind sämtliche Dachformen mit Ausnahme der Flachdachform zulässig. Neigung: 18° - 40°. Bei einhüftiger Dachform darf die Summe der Winkelgrade 80° nicht übersteigen. Über Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Drempel usw. ergeben keine Festsetzungen, die Zahl der Vollgeschosse darf dadurch allerdings nicht beeinträchtigt werden. Auch für die Dachdeckung erfolgt keine Festsetzung. Für die Trassenbebauung im westlichen Teil des Planungsraumes ist eine Flachdachform mit einer maximalen Neigung von 5° vorzusehen, es wird vorgeschlagen, die Dachkonstruktion als kiesbedecktes Dach auszubilden.

   Für das Sondergebiet und das Praxis- und Geschäftszentrum werden kleine Dachformen vorgeschrieben. Ansonsten gelten die o.g. Bestimmungen und Vorschläge.

2. Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen

   A. Die Gebäudehöhe an der talseitigen Außenwand, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Dachanschnitt, darf bei eingeschossiger Bebauung 6,30 m, bei zweigeschossiger Bebauung 6,50 m und bei dreigeschossiger Bebauung 11,0 m nicht übersteigen.

   B. Erdaufschüttungen für Terrassen und dergleichen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, senkrecht vom natürlichen Gelände aus gemessen. Nachbarterrassen sind einander anzugleichen.

   C. Einfriedigungen: Die Grundstücke sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen mit max. 1,20 m hohen Einfriedigungen zu versehen.

3. Der seitliche Bauwich beträgt mindestens 3,0 m.

4. Zum Zwecke des Umweltschutzes sind die Gebäude mit imissionsarmer Energie zu beheizen.
   Rußbild 0-1 CO2 Gehalt 13% im Dauerbetrieb
   (Nachweis im Bauantrag)

5. **Rechtsgrundlagen**

   Bauanutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990
   Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 20.12.1993 (GVBL.I.S.)

INGENIEURGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR STÄDTEBAU TIEFBAU STRASSEN U. VERKEHRSPLANUNG

GERD KLEIN DIPL.-ING. MITGLIED DER INGENIEURKAMMER

THOMAS PETER DIPL.-ING. ARCHITEKT STÄDTEBAUARCHITEKT MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER

AM SPORTFELD 12, 63579 FRIEDBERG 1, TELEFON 06035 81172, TELEFAX 06035 81400

HOSPITALSTRASSE 6, 63450 HANAU 1, TELEFON 06181 24004, TELEFAX 06181 24044

	Datum	Name	Unterschrift
Bearbeitet		Peter	
Gezeichnet		Bohrmann	
Geprüft			

STADT GELNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN TAUBENGARTEN 2. ÄNDERUNG

ZU DIESER PLANZEICHNUNG GEHÖREN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE. GESETZLICHE GRUNDLAGE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST DAS BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 2191) ,GEÄNDERT DURCH ANLAGE I KAPITEL XIV ABSCHNITT II DES EINIGUNGSVERTRAGES VOM 31. AUGUST 1990 I.V.M. ART. 1 DES GESETZES VOM 23. SPTEMBER 1990 (BGBl. II 1122) ,GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONS-ERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22. APRIL 1993 BGBl. I 1993 ,S. 466)

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß die Bebauungsplanaufstellung nach §2(1) BauGB	am 01.10.1991
Der Aufstellungsbeschluß wurde nach § 2(1) BauGB bekannt gemacht	am 05.02.1992
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	am 13.12.1994
Die öffentliche Auslegung wurde nach § 3 (2) BauGB bekanntgemacht	am 05.01.1995
Der Bebauungsplanentwurf wurde nach § 2(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB	vom 16.01.95 bis 17.02.95
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung	am 28.06.95
Das Anzeigeverfahren nach §11(3) BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 21.12.95 Az.: IV/34- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT Im Auftrage	am 21.12.95
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde nach § 12 BauGB bekanntgemacht	am 17.01.96
Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig	am 17.01.96

Gelnhausen, den 28.06.95
Magistrat der Stadt Gelnhausen
i. V.
30