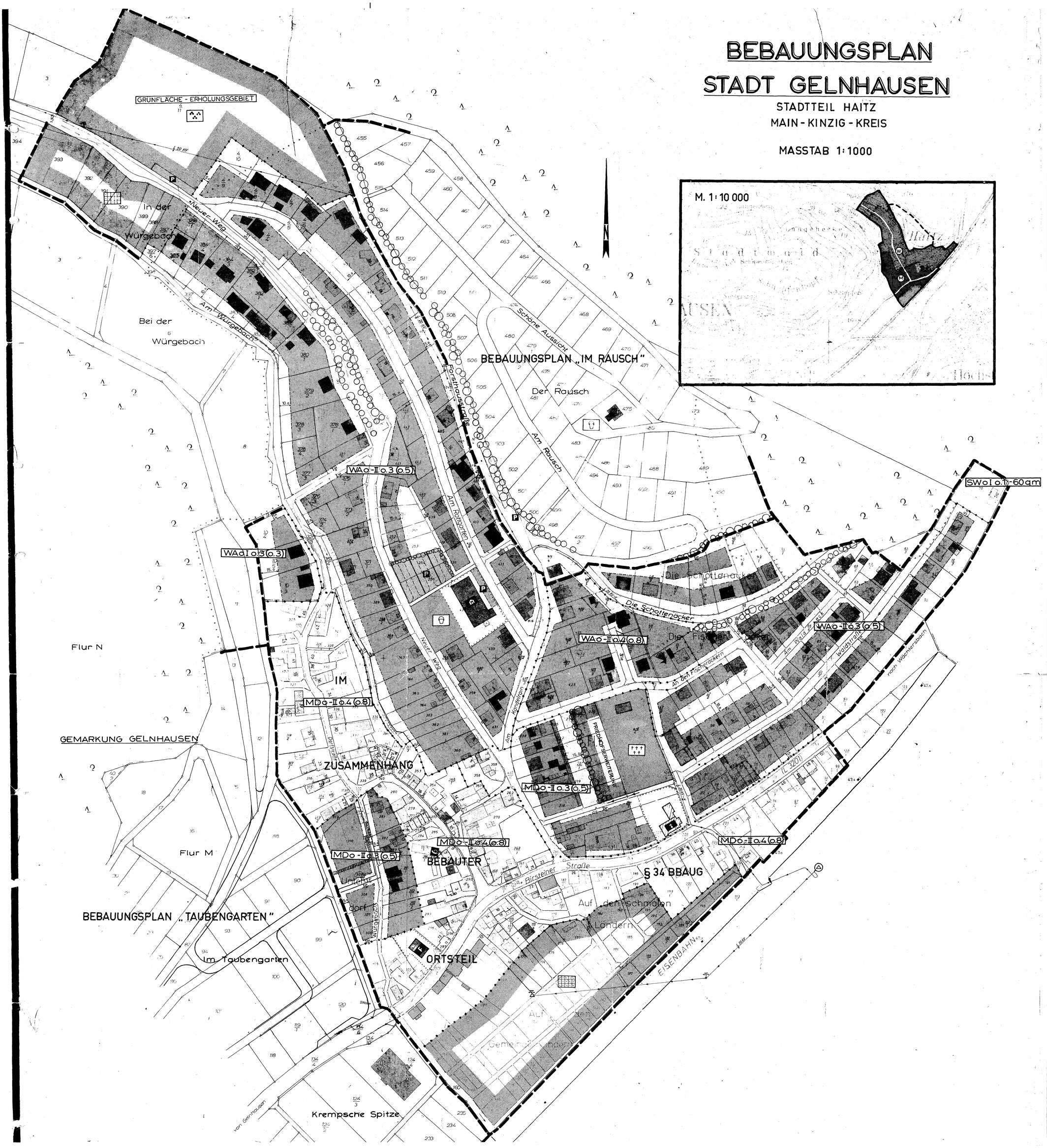
BEBAUUNGSPLAN

STADT GELNHAUSEN

STADTTEIL HAITZ

MAIN - KINZIG - KREIS

MASSTAB 1:1000



AUFSTELLUNGS- UND OFFENLEGUNGSVERMERK :

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am . . . . . durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Der Planentwurf ist in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am . . . . . angenommen und seine Offenlegung angeordnet worden.
Der Planentwurf hat gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

Gelnhausen, den . . . . . Der Magistrat

. . . . . .

PLANBESCHLUSSVERMERK :

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG am . . . . . durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Gelnhausen, den . . . . . Der Magistrat

. . . . . .

GENEHMIGUNGSVERMERK :

Der Bebauungsplan " Stadtteil Haitz " wurde gemäß § 11 BBauG durch Verfügung vom . . . . . Az. : . . . . . genehmigt.

Darmstadt, den . . . . . Der Regierungspräsident
Im Auftrage

. . . . . .

BEKANNTMACHUNGSVERMERK :

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG und § 5 Abs.4 HGO in Verbindung mit § der Hauptsatzung der Stadt Gelnhausen vom . . . . . in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt.
Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden vom . . . . . bis . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan " Stadtteil Haitz " ist somit am . . . . . rechtsverbindlich geworden.

Gelnhausen, den . . . . . Der Magistrat

. . . . . .

KATASTERVERMERK :

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gelnhausen, den . . . . . Katasteramt
Im Auftrage

. . . . . .

Geb.B.Nr. :

ZEICHENERKLÄRUNG :

Die einzelnen zeichnerischen Darstellungen im Plan gemäß der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl.I S.21) haben folgende rechtliche Bedeutung :

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. Umgrenzung wasserrechtlicher Festsetzungen
4. WA o I o.3 (o.3) — Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, eingeschossig, Grundflächenzahl o,3, Geschoßflächenzahl o,3
5. WA o -II o.3 (o.5) — Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl o,3, Geschoßflächenzahl o,5
6. MD o -II o.3 (o.5) — Dorfgebiet, offene Bauweise, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl o,3, Geschoßflächenzahl o,5
7. Baugrenze – Die Baugrenze für Garagen beträgt generell 5,o m. Ausnahmsweise kann bei schwierigen Geländeverhältnissen (hohe Böschungen) von dieser Regelung abgewichen werden, wenn die Garage in 1,5 m Abstand parallel zur Straßengrenze gestellt wird und vor der Garageneinfahrt ein mindestens 5,o m langer Einstellplatz angelegt wird. Der Raum zwischen Garage und Straßengrenze ist mit einheimischen Büschen zu bepflanzen.
   7.1 Baugrenze
   7.2 Garagen können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, wenn sie mit der des Nachbarn aneinandergebaut werden.
   7.3 Die Grundstücksfreiflächen sind, abgesehen von den Einstellplätzen, Zugängen und Zufahrten, als Grünflächen (Nutzgarten bzw. Rasenflächen mit Baum- und Gebüschgruppen) anzulegen und als solche dauernd zu unterhalten. Sie sind im Flächengestaltungsplan verbindlich darzustellen.
8. Straßenverkehrsflächen — vorhanden – geplant
9. Öffentliche Parkplätze
10. Überbaubare Flächen
11. Flächen für den Gemeinbedarf
12. Öffentliche Grünflächen : Dauerkleingärten, Friedhof, Kinderspielplatz, Park
13. Hauptversorgungsleitungen (20 KV Freileitung bzw. Kabel)
14. Gestaltungsvorschriften :
    1. Die Gebäudehöhe an der hangseitigen Außenwand, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Dachanschnitt, darf 6,o m nicht übersteigen.
    2. Es sind alle Dachformen zugelassen. Die Dachneigung darf 38° nicht übersteigen.
    3. Garagendächer sind als Flach- oder Pultdächer (Neigung bis 5°) mit horizontalem Abschluß (Attika/Gesims) auszubilden.
    4. Dachaufbauten sind bei zweigeschossigen Wohnhäusern nicht statthaft.
    5. Für die Dacheindeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.
15. Schutz- und Grünpflanzung – Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Soweit sie durch bauliche Maßnahmen entfernt werden müssen, sind sie durch Neupflanzung einheimischer Gehölze zu ersetzen.

Gelnhausen, den . . . . . Der Magistrat

. . . . . .

BEGRÜNDUNG :

Von der ehemaligen Gemeinde Haitz wurden die Bebauungspläne 1 bis 5 nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes aufgestellt, die den nordöstlichen Ortsbereich Neuer Weg – Waldstraße abschnittsweise erfaßten. Der ältere Dorfbereich sowie die Bebauung entlang der Birsteiner Straße ist nach den Bestimmungen des § 34 BBauG als "Im Zusammenhang bebauter Ortsteil" behandelt worden.
Grundlage für diese Planungen bildete der Flächennutzungsplan, der im Jahre 1.9 nach dem Bges. Aufbaugesetz erstellt wurde und nachdem er durch neuere Planungen überholt war, von der Stadt Gelnhausen als Rechtsfolgegemeinde aufgehoben wurde.
Auch die Bebauungspläne sind wegen mehrerer Änderungen und wegen wiederholter Befreiungen von den Festsetzungen der Pläne als überholt zu betrachten. Um die dadurch entstandene Planungsunsicherheit auszuschalten und die städtebauliche Planung übersehbarer zu gestalten, hat sich die Stadt Gelnhausen entschlossen, einen zusammenhängenden Ortsbebauungsplan, aufbauend auf dem sich in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan "Gewerblicher Schwerpunkt Gelnhausen", aufzustellen, in dem nur noch der ältere Ortsbereich als "Im Zusammenhang bebauter Ortsteil" verbleibt. Änderungen gegenüber der seitherigen Planung ergeben sich durch die einheitliche Ausweisung der betroffenen Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet mit bis zweigeschossiger Bauweise. Die Baugrenzen sind weitgehendst der vorhandenen Bebauung angeglichen worden. Ausweisungen neuer Baugebiete sind nicht vorgesehen. Dagegen sind einige rückwärtige rückwärtige Bereiche durch Festlegung rückwärtiger Baugrenzen für die Bebauung freigegeben worden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes tritt dadurch aufgrund der meist grünflächigen Grundstücke nicht ein. Die bauliche Nutzung der "Im Zusammenhang bebauten Ortsteile" ist entsprechend dem Baubestand als Dorfgebiet mit bis zweigeschossiger Bauweise und den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung festgesetzt worden.
Flächen für den Gemeinbedarf sowie die öffentlichen Grünflächen sind aus den seitherigen Plänen übernommen worden.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich; in Einzelfällen können zur Verbesserung der baulichen Nutzung Grenzregelungen durchgeführt werden.
Änderungen in der Erschließung treten durch die Zusammenfassung der Einzelplanungen nicht auf. Dadurch hat sich auch im Ansatz der Erschließungskosten
Die Erschließung der Baugebiete ist durchgeführt mit Ausnahme des geplanten Wohnweges in Bereich des Flurstückes 351/3 der Flur 6. Diese Ausbaukosten werden mit ca. 65.000,- DM veranschlagt.
Mit der Rechtswirksamkeit des vorliegenden Gesamtplanes treten die Bebauungspläne Nr. 1 bis 5 außer Kraft.

Gelnhausen, den . . . . . Der Magistrat

. . . . . .

NACHTRÄGE :

BEARBEITET: GELNHAUSEN , IM OKTOBER 1976
STADT GELNHAUSEN - STADTBAUAMT

. . . . . .