BEBAUUNGSPLAN

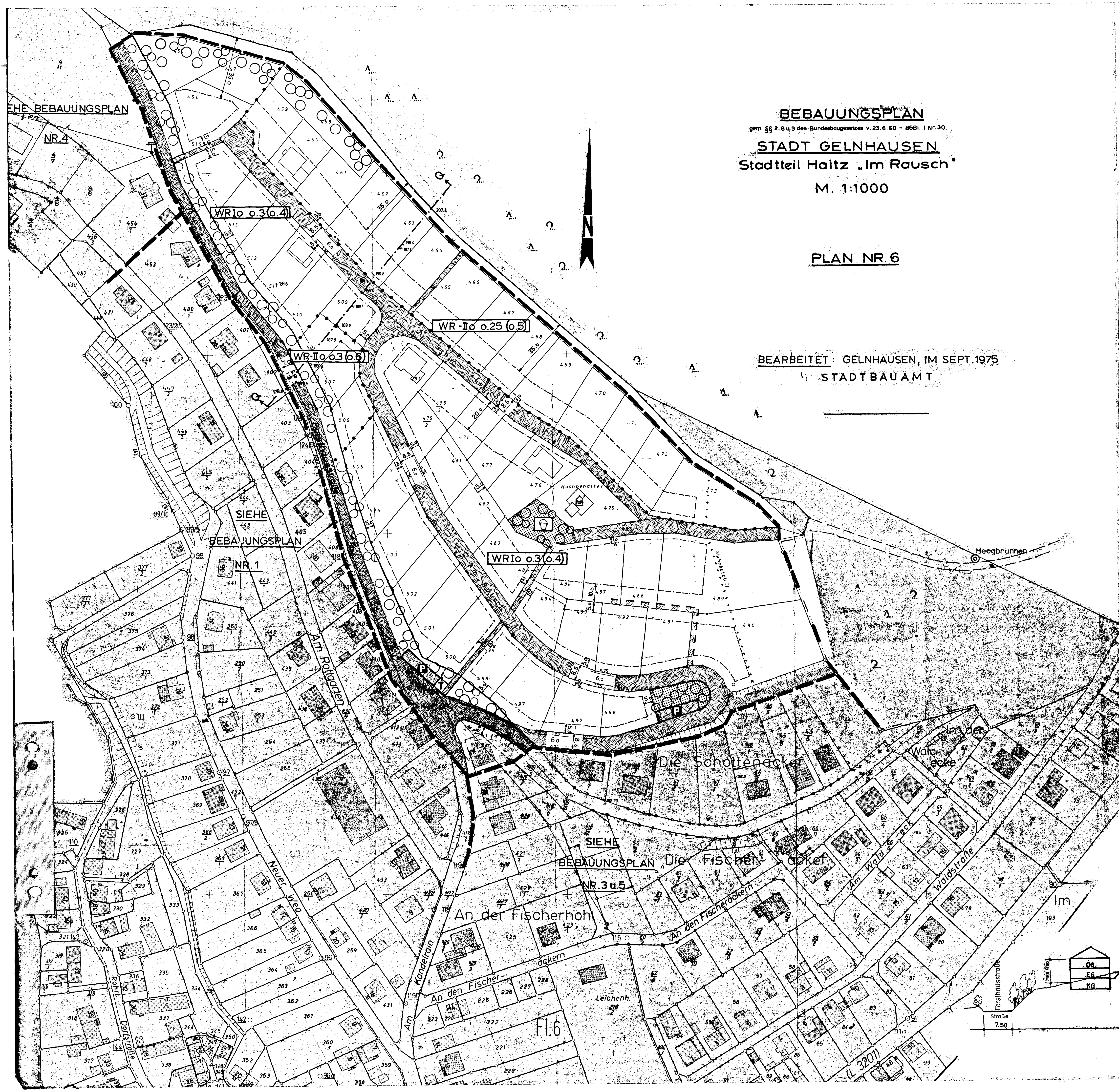
gem. §§ 2,8 u. 9 des Bundesbaugesetzes v. 23.6.60 – BGBl. I Nr. 30

STADT GELNHAUSEN
Stadtteil Haitz „Im Rausch"

M. 1:1000

PLAN NR. 6

BEARBEITET: GELNHAUSEN, IM SEPT. 1975
STADTBAUAMT



Begründung.

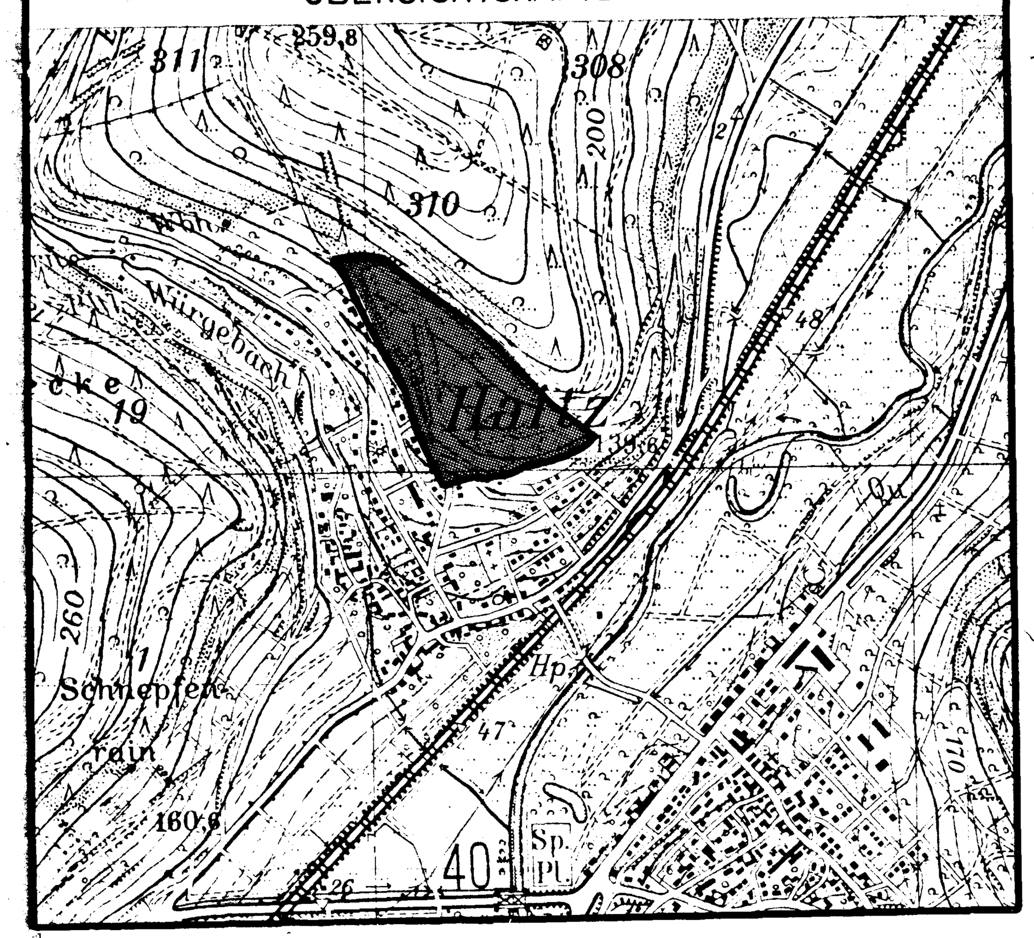
Da das vorhandene Baugelände im Stadtteil Haitz nahezu aufgebraucht ist, beabsichtigt die Stadt Gelnhausen einen Bebauungsplan für das Neubaugebiet " Im Rausch " aufzustellen.
Der Stadtteil Haitz verfügt über einen Flächennutzungsplan nach dem Hess. Aufbaugesetz aus dem Jahre 1951 und einer Planergänzung von 1961 sowie mehreren Teilbebauungsplänen. Nach dem Zusammenschluß mit der Stadt Gelnhausen war die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes beschlossen worden, der sich z.Zt. in der Entwurfsbearbeitung befindet. In diesem Plan ist das dargestellte Neubaugebiet " Im Rausch " mit enthalten. Von einer Ergänzung des vorhandenen Flächennutzungsplanes wird aus diesem Grunde Abstand genommen. Diese Pläne werden z.Zt. aufgehoben.
Die nutzungsmäßige Ausweisung erfolgt als Reines Wohngebiet mit bis zweigeschossiger offener Bauweise.
Flächen für den Gemeinbedarf sind in diesem Ortsteil nicht erforderlich.
Ein Spielplatz für Kleinkinder soll mitten im Baugebiet südwestlich des Hochbehälters angelegt werden. Ein Spielplatz für 6 – 12jährige Kinder ist westlich der Mehrzweckhalle bereits vorhanden. Im Bereich der Straßenkurven werden inmitten kleiner Grünanlagen Ruhebänke aufgestellt.
Die Bepflanzung an der Forsthausstraße ist durch die Festsetzung als Schutz- u. Trennpflanzung sichergestellt. Im gleichen Maße, wie solche Pflanzungen die Immission eindämmen können, sind sie Mittel zur teilweisen Schalldämpfung. Aber auch optische Gründe sind für die Erhaltung dieser Pflanzung bestimmend. Die psychologische Wirkung, die von einem durch Grünanalagen gegliederten Wohngebiet ausgeht, ist ein bestimmter Faktor dafür, ob die Gemeinde wohnlich ist und ob eine Landschaft an Reiz und Schönheit einbüßt.
Das Neubaugebiet kann erst nach durchgeführter Umlegung bebaut werden. Die Vermessung hat bereits stattgefunden.
Die verkehrsmäßige Erschließung wird über die Straße " Am Kandelrain " durchgeführt.
Da ein Teil des Neubaugebietes höhenmäßig über dem Wasserbehälter liegt, wird zur Versorgung dieses Gebietes mit Trink- und Brauchwasser eine Druckerhöhungsanlage eingebaut. Die Abwasserbeseitigung ist aufgrund der Höhenlage ohne Schwierigkeiten möglich. Wegen der talseitig hohen Böschungen an der Straße " Am Rausch " muß zur Entwässerung der angrenzenden Grundstücke eine Kanalleitung in die Forsthausstraße verlegt werden. Eine weitere Entwässerungsleitung ist bei den Grundstücken 487 bis 49o erforderlich und wie im Plan vorgeshen als Leitungsrecht im Grundbuch zu sichern. Zum Nachweis der Be- und Entwässerung sind Nachtragsentwürfe durch ein Ing.Büro aufgestellt worden.
Die Stromversorgung erfolgt aus der nahegelegenen Trafo-Station durch die Stadtwerke Gelnhausen.
Die Erschließungskosten für Straßenbau, Wasserleitung und Kanalisation sind überschlägig bei 8,5 m Straßenbreite auf ca 800,- DM/lfdm ermittelt worden.

Gelnhausen, den . . . . Der Magistrat

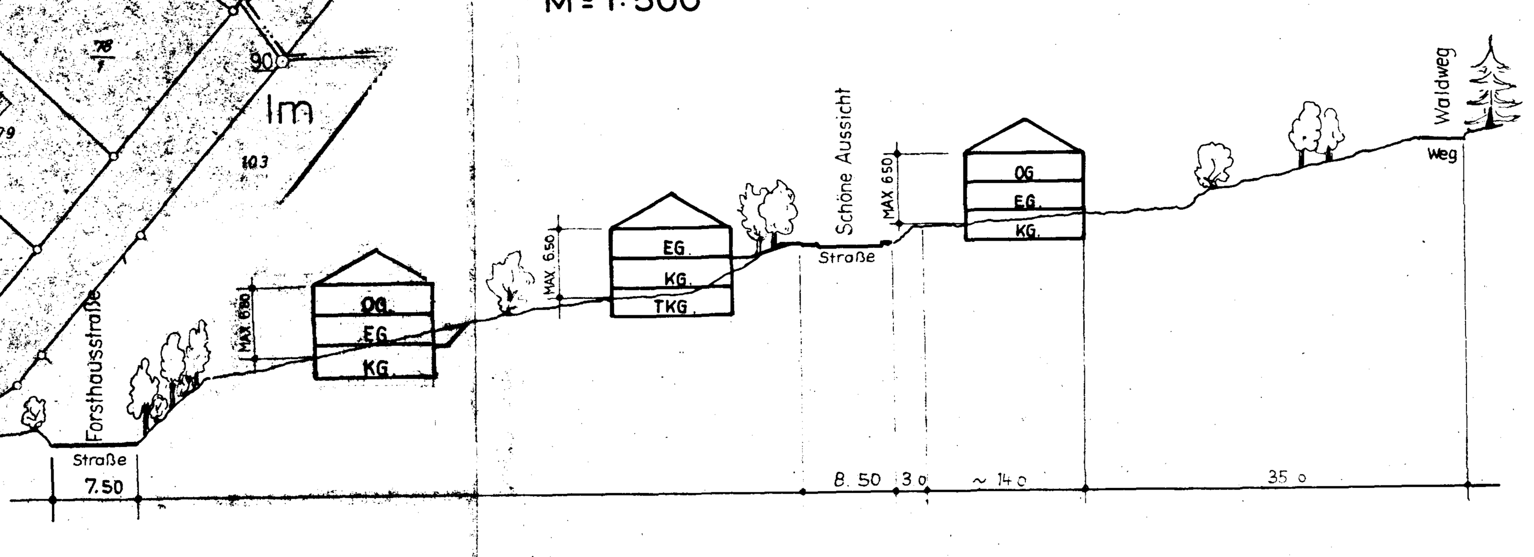
. . . .

Nachträge:

ÜBERSICHTSKARTE 1:10 000



SCHNITT Q-Q
M = 1:500



AUFSTELLUNGSVERMERK:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 26. Mai 1971 und die Planänderung am . . . . durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Gelnhausen, den . . . . Der Magistrat

. . . .

OFFENLEGUNGSVERMERK:

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

Gelnhausen, den . . . . Der Magistrat

. . . .

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Dieser Bebauungsplan 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 Nr. 6 für den 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 Nr.4) haben folgende rechtliche Bedeutung:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. + + + + + + + + Grenze der Wasserschutzzone
4. WRoI o.3 (o.4) Reines Wohngebiet, offene Bauweise, eingeschossig Grundflächenzahl o,3, Geschoßflächenzahl o,4
5. WRo-II o.25 (o.5) Reines Wohngebiet, offene Bauweise, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl o,25, Geschoßflächenzahl o,5
6. WRo-II o.3 (o.6) Reines Wohngebiet, offene Bauweise, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl o,3, Geschoßflächenzahl o,6
7. Ausnahmen nach § 3(3) Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.
8. Doppelwohnhäuser dürfen im Plangebiet nicht errichtet werden.
9. 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 parallel in 1,5 m Abstand 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 Büschen zu bepflanzen.
10. Straßenverkehrsflächen vorhanden – geplant
11. P Öffentliche Parkplätze
12. Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)
13. Schutz- und Trennpflanzung an der Forsthausstraße – Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Soweit sie durch bauliche Maßnahmen entfernt werden müssen, sind sie durch Neupflanzung einheimischer Gehölze zu ersetzen. Die Oberlieger der Forsthausstraße sind berechtigt, ihr Grundstück über diesen Grünstreifen zu erschliessen. Die Bepflanzung und eventuelle Baumaßnahmen sind im Flächengestaltungsplan nachzuweisen.
14. T Flächen für Versorgungsanlagen (Wasserbehälter, Trafo)
15. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
16. × 170.o Straßen- bzw. Geländehöhen über NN
17. Bauweise:
    - 17.1 Die Gebäudehöhe an der talseitigen Außenwand, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Dachanschnitt, darf bei eingeschossiger Bebauung 6,3 m – im Bereich von Flurstück 509 = 6,5o m – und bei zweigeschossiger Bebauung 6,5 m nicht übersteigen.
    - 17.2 Es sind alle Dachformen zugelassen. Die Dachneigung darf 38° nicht übersteigen.
    - 17.3 Dachaufbauten (Gaupen) sind bei zweigeschossigen Wohnhäusern nicht statthft.
    - 17.4 Für die Dacheindeckung ist dunkles Material zu verwenden.
    - 17.5 Garagen können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, wenn sie mit der des Nachbarn aneinander gebaut werden.
    - 17.6 Garagendächer sind als Flach- oder Pultdächer (Neigung bis 5°) mit horizontalem Abschluß (Attika/Gesims) auszubilden.
    - 17.7. Nicht befestigte Freiflächen der Baugrundstücke sind mit einheimischen Gehölzen mit Rasenuntersaat zu bepflanzen und in einem Flächengestaltungsplan verbindlich darzustellen.

Gelnhausen, den . . . . Der Magistrat

. . . .