

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO erfaßten Ausnahmen sowie Schenk- und Speisewirtschaften werden im allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§§ 1 (6) 1 und 1 (5) BauNVO).

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO unter den Nr. 5, 6 und 7 zulässigen Nutzungen sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO erfaßten Ausnahmen werden im Mischgebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§§ 1 (6) 1 und 1 (5) BauNVO).

Bei der Berechnung der Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungs- und Wandflächen auch in nicht Vollgeschossen mitzurechnen (§ 20 (3) Satz 2 BauNVO).

Im Plangebiet darf die Höhe Fertigfußboden - Erdgeschoß - der einzelnen Wohngebäude den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche um nicht mehr als 0,50 m überschreiten (§ 9 (6) BauGB). Aufgrund fehlenden Freispielfalles ist bei den Flurstücken Nr. 376 bis 380 sowie 392/2 eine Befreiung von der vorgenannten festgesetzten Höhe Fertigfußboden zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Beim Einbau von Solaranlagen oder einem Wärmedach kann eine Befreiung von der Firstrichtung erteilt werden, wenn hierdurch die im Plan festgesetzten städtebaulichen Absichten nicht störend beeinträchtigt werden (§ 31 (2) 1 BauGB).

Die Mindestgröße der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet darf 450 m² nicht unterschreiten (§ 9 (1) 3 BauGB).

Die Mindestgröße der im Mischgebiet entstehenden Grundstücke darf 1.500 m² nicht unterschreiten (§ 9 (1) 3 BauGB).

Gem. § 126 BauGB - Pflichten des Eigentümers - hat der Eigentümer eines Grundstückes Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück unter vorheriger Benachrichtigung zu dulden.

Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen und Betonrückenstützen o. ä. sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümer zu dulden (§ 9 (1) 11 und 25 BauGB).

An öffentlichen Straßen sind auf den Baugrundstücken zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baulinie bzw. Baumgrenze mind. ein Laubbaum bei Grundstücken mit mehr als 25,00 m Straßenfront und bei Eckgrundstücken sowie bei Grundstücken mit mehr als 600 m² Fläche, mind. zwei Laubbäume zu pflanzen. Für die im Plan angeordneten Bepflanzungen sind nur landschaftsgebundene, ortstypische Gehölze zu verwenden (§ 9 (1) 25a BauGB).

Hinweis: Bauausführende Firmen haben auf die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost bei Arbeiten Anderer" zu achten, um Beschädigungen zu vermeiden.

Zu dem im Bebauungsplan entlang der Gleißener Straße festgesetzten "passiven Schallschutz" werden seitens der Straßenbauverwaltung keine Forderungen und Kosten bezüglich Schallschutzmaßnahmen übernommen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 67 HBO.

1. Dächer

Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Drempe!vmax. 0,90 m Höhe zulässig. Die Drempe!höhe wird an der Innenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und OK Fußplatte gemessen. Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Drempe! nicht zulässig.

Dachgauben sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig, wenn die Länge des Gaubenhochens 1/2 der Trauflänge des Hauses einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 m - in der senkrechten gemessen - unterhalb des Dachfirstes ansetzt und zu Kehle, Grat oder Ort ein Abstand von mind. 1,50 m eingehalten wird.

Dachflächenfenster dürfen je Fenster eine Fläche von 1,5 m² nicht übersteigen.

Bei eingeschossiger Bauweise (auch mit Drempe!) ist eine max. Firsthöhe (gemessen ab OK Geschosdecke über EG) von 5,00 m zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine max. Firsthöhe (gemessen ab OK Geschosdecke über dem letzten Vollgeschos) von 4,50 m zulässig.

Die Festsetzungen über die Drempe!- und Firsthöhe gelten nicht in dem mit WA 1 gekennzeichneten Bereich.

2. Garagen

Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Bauflucht und Fassadenabmessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung zu errichten.

3. Einfriedigungen

An öffentlichen Straßen und Wegen sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Gesamhöhe der Sockelmauer darf nicht mehr als 0,30 m - gemessen von Gehweg-OK - betragen. Desweiteren sind bepflanzte Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, wenn sie unter einem Neigungswinkel von 70° errichtet werden. Ausnahmeweise können Stützmauern bis 1,00 m Höhe, z. B. bei schwierigen Geländebedingungen zugelassen werden. Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

4. Freiflächengestaltung

In den Wohngebieten sind mind. 3/5 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzungen sollen 5,00 m nicht unter- bzw. 7,00 m nicht überschreiten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorh. gesunde Bäume zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belastungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken. Im übrigen ist die DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" als auch die Baumschutzsatzung der Stadt Weitzlar zu beachten.

5. Gebäudegestaltung

Anbauten sind sozu errichten, daß sie sich in der Dachform und Gestaltung dem vorh. Gebäude anpassen.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHLIESSEN, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

WEITZLAR, DEN 19. 05. 1993

DER MAGISTRAT DER STADT WEITZLAR

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS- BESCHLUSSES IN DER WEITZLARER NEUEN ZEITUNG AM 23.08. 1993

DER MAGISTRAT DER STADT WEITZLAR

ENTWURFS- BESCHLUSSE DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.02. 1994

DER MAGISTRAT DER STADT WEITZLAR

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 19. BIS EINSCHLIESSLICH 19. DURCHFÜHRT.

WEITZLAR, DEN 19. 05. 1993

DER MAGISTRAT DER STADT WEITZLAR

SATZUNGSBESCHLUSSE DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.09. 1994

DER MAGISTRAT DER STADT WEITZLAR

RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 24.05.1995

DER MAGISTRAT DER STADT WEITZLAR

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WEITZLAR IM JUNI 1993 BIS DEZ. 1994 /

Die Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Einhaltung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 06. APR. 1995

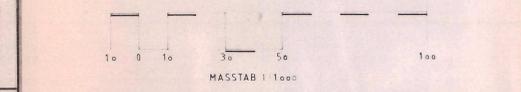
Az.: 94-61 d/04/01-Regierungspräsidium Gießen

Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN

STADT WEITZLAR
STADTTEIL MÜNCHHOLZHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 7

FÜR DAS GEBIET: **IN DER STOCKWIESE**
2.ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: § 9 Abs 1 (1) BauGB, §§ 19+20 BauNVO

WA ALLEM WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) **GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL (SIEHE NUTZUNGS- FLÄCHENZAHL) (SIEHE NUTZUNGS- SCHABLONE)

MD DORFGEBIET (§ 5 BauNVO) **GFZ** GESCHOSS- FLÄCHENZAHL (SIEHE NUTZUNGS- SCHABLONE)

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO) MASS DER NUTZUNG FÜR DIE EINZELNEN GEBIETE SIEHE B-PLAN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: § 9 Abs 1 (2) BauGB, §§ 22+23 BauNVO

BAULINIE	NUTZUNGSCHABLONE
BAUGRENZE	
OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER	1 2
1. ART DER NUTZUNG	3 4
2. ZAHL DER VOLLESGESCHOSS- HOCHGRENZE	5 6
3. GRUNDFLÄCHENZAHL	
4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
5. DACHFORM	
6. BAUWEISE	

FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5 BauGB

F FEUERWEHR **B** BÜRGERHAUS

OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 und (6) BauGB

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (FUSSWEG)

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9 (1) 15 BauGB

K KINDERSPIELPLATZ **Fp!** FESTPLATZ

ANPFLANZUNGEN VON EINZELBÄUMEN NUR EINHEIMISCHE LAUBBÄUME ZULÄSSIG (§ 9 (1) 25a BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN

FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 (1) 12 BauGB

UMKERMERSTATION

HAUPTREGENWASSERSAMMLER

S AUS DEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS AUSGEGRENZTE FLÄCHEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- PLANES (§ 9 (7) BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§§ 1 (4), 16 (5) BauNVO)

--- FIRSTRICHTUNGSZWINGEND § 9 (1) 2 BauGB

SD SATTELDACH WD WALMDACH
FD FLACHDACH PD PULTDACH

BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 (1) 4, 11)

VORHANDENE BEBAUUNG, MIT HAUSNUMMER 1: B 30

VOM PLANUNGSAMT NACHGETRAGENE BAUKÖRPER

M-MULTITONNENSAMMELPLATZE FÜR GRUNDSTÜCKE DIE DURCH ENTSORGUNGS- FAHRZEUGE AUFGRUND DER ERSCHEISSUNG (STICHWEG OHNE WENDEHAMMER) NICHT GELANDET WERDEN KÖNNEN

PASSIVER SCHALLSCHUTZ FÜR DIE IM PLAN MIT PASSIVEM SCHALLSCHUTZ KEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKE WIRD DER EINBAU VON SCHALLSCHUTZ - FENSTERN SOWIE DIE VERWENDUNG VON SCHALLDÄMMENDEN MATERIALIEN AN DEN SCHALLQUELLE ZUGEWANDTEN GEBÄUDESEITEN EMPFOHLEN