



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 gem. § 9 (Untertitel) BBAUG in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der z. Zt. gültigen Fassung.
 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Gebäude mit max 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO). Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 88 HBO sowie anzeige- und genehmigungsfreie Nebengebäude nach § 89 HBO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.
 Im Plangebiet darf die Höhe Fertigfußboden-Erdgeschoß der neu gepl. Wohngebäude den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr als 0,50 m überschreiten (§ 9 (2) BBAUG).
 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die Dominierende anzusehen (§ 9 (1) 2 BBAUG).
 Beim Einbau von Solaranlagen oder Wärmedach kann eine Befreiung von der Firstrichtung erteilt werden, wenn hierdurch die im Plan festgesetzten städtebaulichen Absichten nicht wörtlich beeinträchtigt werden (§ 31 (2) 1 BBAUG). Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind Windkraftanlagen nicht zulässig (§ 9 (1) BBAUG).
 Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,00 m von der Straßengrenzlinie einhalten und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
 Die Grundstücksflächen im Bereich von Straßeneinmündungen sind von jeglicher Sichtbehinderung (z. B. Einfriedigungen, Werbeanlagen, Bepflanzungen u. a.), die über eine Höhe von 0,80 m - gemessen von OK Straßenverkehrsfläche - hinaussehen, freizuhalten (§ 9 (1) BBAUG).
 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 26 BBAUG). An öffentlichen Straßen sind auf den Baugrundstücken zwischen Straßengrenzlinie und der straßen- seitigen Baulinie bzw. Baugrenze mind. ein Laubbaum, bei Grundstücken mit mehr als 25,00 m Straßensfront und bei Eckgrundstücken sowie bei Grundstücken mit mehr als 600 qm Fläche, mind. zwei Laub- bäume zu pflanzen. Für die im Plan geforderten Bepflanzungen sind nur landschaftsgebundene, ortstypische Gehölze zu verwenden (§ 9 (1) 25a BBAUG).

nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BBAUG
 Gem. § 126 BBAUG - Pflichten des Eigentümers - hat der Eigentümer eines Grundstückes Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungs- körper und des Zubehörs auf seinem Grundstück unter vorheriger Benachrichtigung zu dulden.
 Bei Erdarbeiten im Rahmen der geplanten Bautätigkeit ist auf Spuren alten Bergbaues zu achten und eventuell vorhandene Hohlräume zu verfüllen und zu verichten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 Aufgrund § 9 BBAUG in Verbindung mit § 14 HBO sowie in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977.
 Dächer: Im Plangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer und bei ver- setzten Geschossen, versetzte Pultdachformen zulässig. Ansonsten wird ein Dremel von 0,65 m Höhe - gemessen an der Außenwand bis zum Anschnitt der Dachhaut - zugelassen. Dachgauben sind nur bei ein- geschossigen Gebäuden (auch mit Dremel) zulässig, wenn die An- sichtsfläche der Gaube - gemessen von Dachanschnitt bis zur Gauben- traufe i. M. max. 1,10 m beträgt, die Länge der Gaube höchstens 1/2 der Trauflänge des Hausdaches einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 m - an der Senkrechten gemessen - unter dem Dachfirst angesetzt wird. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 m nicht über- steigen. Bei eingeschossiger Bauweise (auch mit Dremel) darf die Firsthöhe, gerechnet von der OK der Geschoßdecke über dem Erdgeschoß 4,00 m nicht übersteigen. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt diese Höhe 3,00 m, gerechnet von der OK der Geschoßdecke über dem letzten Vollgeschoß.
 Garagen: Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstücks- eigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Fassadenabmessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung zu errichten.
 Einfriedigungen: An öffentl. Straßen und Wegen sind offene Ein- friedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Gesamthöhe der Sockelmauer darf nicht mehr als 0,30 m - gemessen von Gehweg- oberkante - betragen. Mauerpfeiler sind lediglich an Grundstücks- ecken sowie als Tür- und Torpfeiler zulässig. Ausnahmen bilden Stützmauern von 1,00 m Höhe, und rückwärtigen Einfriedigungen sind im Sinne des Hess. Nachbargesetzes §§ 14, 15 bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
 Freiflächengestaltung: In den Wohngebieten sind mind. 3/5 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unter- halten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.
 Gebäudegestaltung: Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in der Dachform und Gestaltung dem vorhand. Gebäude anpassen.

STRASSENQUERSCHNITTE
 A-A: 7,5 | 2,5 | 3,75 | 4,75
 B-B: 4,00

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHEI- NIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICH- NUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACH- WEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBER- EINSTEMMEN. MIT DEM STAND 20.11.82
 WEITZLAR, DEN 20.11.1984
 Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises
 Katasteramt
 Im Auftrag
 J. Müller
 OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS- BESCHLUSSES IN DER WEITZLARER NEUEN ZEITUNG AM 22.03.1983
 WEITZLAR, DEN 25.03.1983
 DER MAGISTRAT DER STADT WEITZLAR
 J. Müller
 OBERBÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.12.1983
 WEITZLAR, DEN 20.12.1983
 DER MAGISTRAT DER STADT WEITZLAR
 J. Müller
 OBERBÜRGERMEISTER

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 198 BIS EINSCHLIESS- LICH 198 DURCHFÜHRT.
 WEITZLAR, DEN 198
 DER MAGISTRAT DER STADT WEITZLAR
 J. Müller
 OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 14.12.1984
 WEITZLAR, DEN 19.12.1984
 DER MAGISTRAT DER STADT WEITZLAR
 J. Müller
 OBERBÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 13.11.1985
 DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE BEKANNTMACHT AM 198 IN DER WEITZLARER NEUEN ZEITUNG
 WEITZLAR, DEN 02.05.1985
 DER MAGISTRAT DER STADT WEITZLAR
 J. Müller
 OBERBÜRGERMEISTER

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WEITZLAR IM FEB. 1983 BIS MAI 1985 / PA / HA
 WEITZLAR, DEN 02.05.1985
 J. Müller
 AMTSLIHR
 AMTSLIHR

- ← FIRSTRICHTUNG ZWINGEND (§ 9 (1) 2 BBAUG)
- VORHANDENE BEBAUUNG
- VOM PLANUNGSAMT NACHGETRAGENE BEBAUUNG
- ▨ PROJEKTIERTE BAUKÖRPER
- SD SATTELDACH WD WALMDACH
- ▨ BÖSCHUNGEN
- - - EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

STADT WEITZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR 275

FÜR DAS GEBIET: **DECKERSSTRASSE, DOLICHSTRASSE, CARL-STUHL-STRASSE.**



FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BBAUG bzw. GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981.

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

NUTZUNGSCHABLONE		ART DER NUTZUNG	
1	2	1	ART DER NUTZUNG
3	4	2	ZAHL DER VOLLGESOSSE (HÖCHSTGRENZE)
5	6	3	GRUNDFLÄCHENZAH
		4	GESOSSFLÄCHENZAH
		5	DACHFORM
		6	BAUWEISE

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, § 9 (1) 2 BBAUG, §§ 22+23 BauNVO.

○ OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER
 - - - BAULINIE - - - BAUGRENZE

■ OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 U. (6) BBAUG)

■ OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15 BBAUG)

++ FRIEDHOFANLAGE

PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 a u. b. Abs. 6 BBAUG)

○ ANPFLANZEN VON: EINZELBÄUMEN
 ○ EINZELBÄUME
 ☁ ZU ERHALTEN: BUSCH U. STRAUCHWERK

SONSTIGE FESTSETZUNGEN U. PLANZEICHEN BZW. ERLÄUTERUNGEN

■ FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE U. GARAGEN (§ 9 (1) 4 U. 22 BBAUG)

GA GARAGEN (BZW. DOPPELGARAGEN)
 ST PKW-ABSTELLPLÄTZE

- - - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- PLANES (§ 9 (1) 7 BBAUG)
 - - - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9 (1) 4 u. 5 BauNVO)

← WEITER