

ÜBERSICHTSPLAN
GARBENHEIM, M.1:5000

PLANRECHTLICHE 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). Die in § 4 (3) BauNVO erfassten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 (1) und 23 (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 einzelnen Wohngebäude den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr als 0,50 m i. M. überschreiten (§ 9 (2) BBauG). Bei talseitig errichteten Gebäuden bezieht sich die Höhe auf OK Gehweg.

Die talseitige Traufhöhe darf bei Wohngebäuden 5,50 m, bei Garagen 4,50 m über gewachsenen Boden, nicht übersteigen (§ 9 (2) BBauG).

Aufschüttungen und Abgrabungen in den Bauwischen zu den Nachbargrundstücken sind nicht zulässig (§ 9 (6) BBauG). Ausnahmen können bei unbefriedigenden topographischen Gegebenheiten mit Zustimmung des Nachbarn zugelassen werden (§ 31 (2) BBauG).

Im allgemeinen Wohngebiet sind Windkraftanlagen (gem. § 29 BBauG) nicht zulässig (§ 15 (1) BauNVO).

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die im Plan angegebene Firstrichtung als Dominierende anzusehen (§ 9 (1) 2 BBauG). Beim Einbau von Solarkollektoren oder Wärmedächern kann eine Befreiung von der Firstrichtung erteilt werden, wenn hierdurch die im Plan festgelegten städtebaulichen Absichten nicht störend beeinträchtigt werden (§ 31 (2) 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 Straßenbegrenzungslinie einhalten und Öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die im Plan festgelegten Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbehinderung (z. B. Einfriedigungen, Werbeanlagen, Bepflanzungen u.a.), die über eine Höhe von 0,80 m, gemessen von OK Straßenverkehrsfläche, hinausgehen, freizuhalten (§ 9 (1) 10 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 der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze mind. ein Laubbaum, bei Grundstücken mit mehr als 25,00 m Straßenfront und bei Pkggrundstücken sowie Grundstücken mit mehr als 600 qm Fläche, mind. zwei Laubbäume zu pflanzen. Für die im Plan geforderten Bepflanzungen sind nur landschaftsgebundene, ortstypische Gehölze zu verwenden (§ 9 (1) 25a BBauG).

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BBauG: Gem. § 126 BBauG hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Leuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Eine Benachrichtigung findet vorher statt.

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: Als Dachform sind im Plangebiet nur Sattel-, Waln- und Flachdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig. Die Dachneigung darf 24 a. T. nicht unterschreiten. Bei Winkelbauten ist ein talseitiger Giebel nicht erlaubt. Ein Drempel von 0,65 m Höhe - gemessen an der Außenwand bis zum Anschnitt der Dachhaut - wird bei eingeschossiger Bauweise zugelassen. Die Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise (auch mit Drempel) darf - gerechnet von der Oberkante des letzten Vollgeschosses - 4,00 m nicht übersteigen. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt diese Höhe 3,00 m. Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden (auch mit Triestock) zulässig, wenn die Ansichtfläche der Gaube - gemessen vom Dachanschnitt - bis zur Gaubentraufe 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 - in der Senkrechten gemessen - unter dem Dachfirst ansatz und ein Abstand zu Kehle, Grat oder Ort von mind. 1,50 m eingehalten wird. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 qm nicht übersteigen.

Garagen: Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Fassadenabmessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung auszuführen.

Einfriedigungen: An öffentl. Straßen und Wegen sind offene Einfriedigungen 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 Grundstücksecken sowie als Tür- und Torpfeiler zulässig. Ausnahmen bilden Stützmauern von 1,00 m Höhe, z. B. bei schwierigen Geländeverhältnissen. Alle übrigen seitlichen 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 überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Blumen und Sträuchern. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorh. gesunde Bäume zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile für die Grundstückseigentümer oder deren Nachbarn bewirken. Im übrigen ist die DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" als auch die Baumschutzsatzung der Stadt Weizlar zu beachten.

Gebäudegestaltung: Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in der Dachform und Gestaltung dem vorh. Gebäude anpassen.

Genehmigt
mit Vig. vom ... 02. APR. 1985.
Az. H 34-61 d 04/01
Gießen, den ... 02. APR. 1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrag



VERFAHRENSVERMERKE

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

WEIZLAR, DEN 13. NOV. 1988
Landrat des Lahn-Dill-Kreises
Weizlar
Im Auftrag
[Signature]

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 12.02.1982

WEIZLAR, DEN 15.02.1982
DER MAGISTRAT DER STADT WEIZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 26.02.1982

WEIZLAR, DEN 01.03.1982
DER MAGISTRAT DER STADT WEIZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG 1. VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGERBEREITGELEGT VOM 08.03.1982 BIS 22.03.1982

ÖFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVERSAMMLUNG - AM 1982
WEIZLAR, DEN 25.02.1983
DER MAGISTRAT DER STADT WEIZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 17.12.1982

2. ENTWURFSBESCHL. AM 16.12.1983 WEIZLAR, DEN 20.12.1983
DER MAGISTRAT DER STADT WEIZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DER 1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER WEIZLARER NEUEN ZEITUNG AM 17.01.1983

ÖFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEITUNG VOM 20.01.1983 BIS 20.02.1983 EINSCHLIESSLICH 17.02.1984 DURCHGEFÜHRT.
WEIZLAR, DEN 20.02.1984
DER MAGISTRAT DER STADT WEIZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 18.04.1983 BIS EINSCHLIESSLICH 18.05.1983 DURCHGEFÜHRT.

WEIZLAR, DEN 20.05.1983
DER MAGISTRAT DER STADT WEIZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

3. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 16.01.1984 BIS EINSCHLIESSLICH 17.02.1984 DURCHGEFÜHRT.

WEIZLAR, DEN 20.02.1984
DER MAGISTRAT DER STADT WEIZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 05.09.1984

WEIZLAR, DEN 12.05.1984
DER MAGISTRAT DER STADT WEIZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG VOM AZ: GIESSEN, DEN 1984

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
[Signature]
AMTSLEITER

RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 24.04.1985

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WEIZLAR IM FEB. 1982 BIS OKT. 1984 / PA

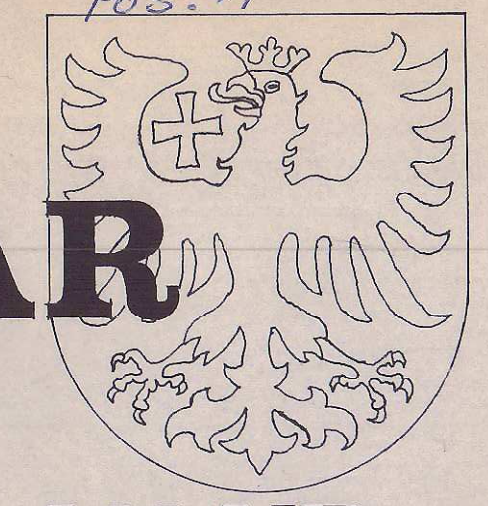
WEIZLAR, DEN 05.10.1984
[Signature]
AMTSLEITER

STRASSENQUERSCHNITT A-A
0,50 4,75 1,75

STRASSENQUERSCHNITT B-B
5,00

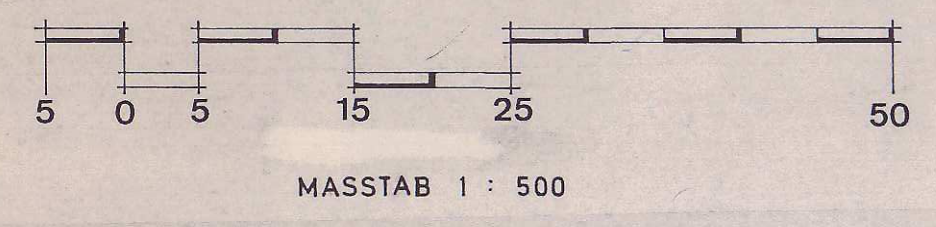
STRASSENQUERSCHNITT C-C
4,50 2,00

STADT WETZLAR



BEBAUUNGSPLAN NR 6

FÜR DAS GEBIET: **«MEHLSTÜCK»**
STADTTEIL GARBENHEIM



FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BBauG BZw. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.07.1981

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

NUTZUNGSSCHABLONE	
1	2
3	4
5	6

ALLGEMEINES WOHNGBIET (§ 4 BauNVO)	
WA	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE
z.B. II	GRUNDFLÄCHENZAHLE
GRZ	GESCHOSSFÄCHENZAHLE
GFZ	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BBauG, §§ 22 + 23 BauNVO
0	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER
---	BAULINIE
---	BAUGRENZE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 UND (6) BBauG
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMMUNG (GRAS- UND FELDWEG)
EIN- BZW. AUSFAHRT

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN § 9 (1) 13 U. (6) BBauG
KANALSAMMELLEITUNGEN MIT 3,00 METER BREITEM NICHT ÜBERBAUBAREN FREIHALTESTREIFEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 (1) 20 + 25 U. (6) BBauG
ZU ERHALTENDER BAUM- U. STRÄUCHBESTAND (§ 9 (1) 25b BBauG)
ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN (NUR EINHEIMISCHE LAUB- BÄUME ZULÄSSIG) (§ 9 (1) 25a BBauG)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN U. PLANZEICHEN BZW. ERLÄUTERUNGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (1) 7 BBauG)
FIRSTRICHTUNG-ZWINGEND (§ 9 (1) 2 BBauG)
STÜTZMAUER ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDBERLICH (§ 9 (1) 10 BBauG)
SICHTDREIECK (§ 9 (1) 10 BBauG)
INNERHALB DES SICHTDREIECKES SIND KEINE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE PFLANZUNGEN MIT MEHR ALS 0,80 M HOHE ZULÄSSIG
EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
PROJEKTIERTE BDKÖRPER

VORHANDENE BEBAUUNG
BÖSCHUNGEN
75m SOHLE DER GRUBE PHILLIPSWONNE

WD
SD
WALMDACH
SATTELDACH