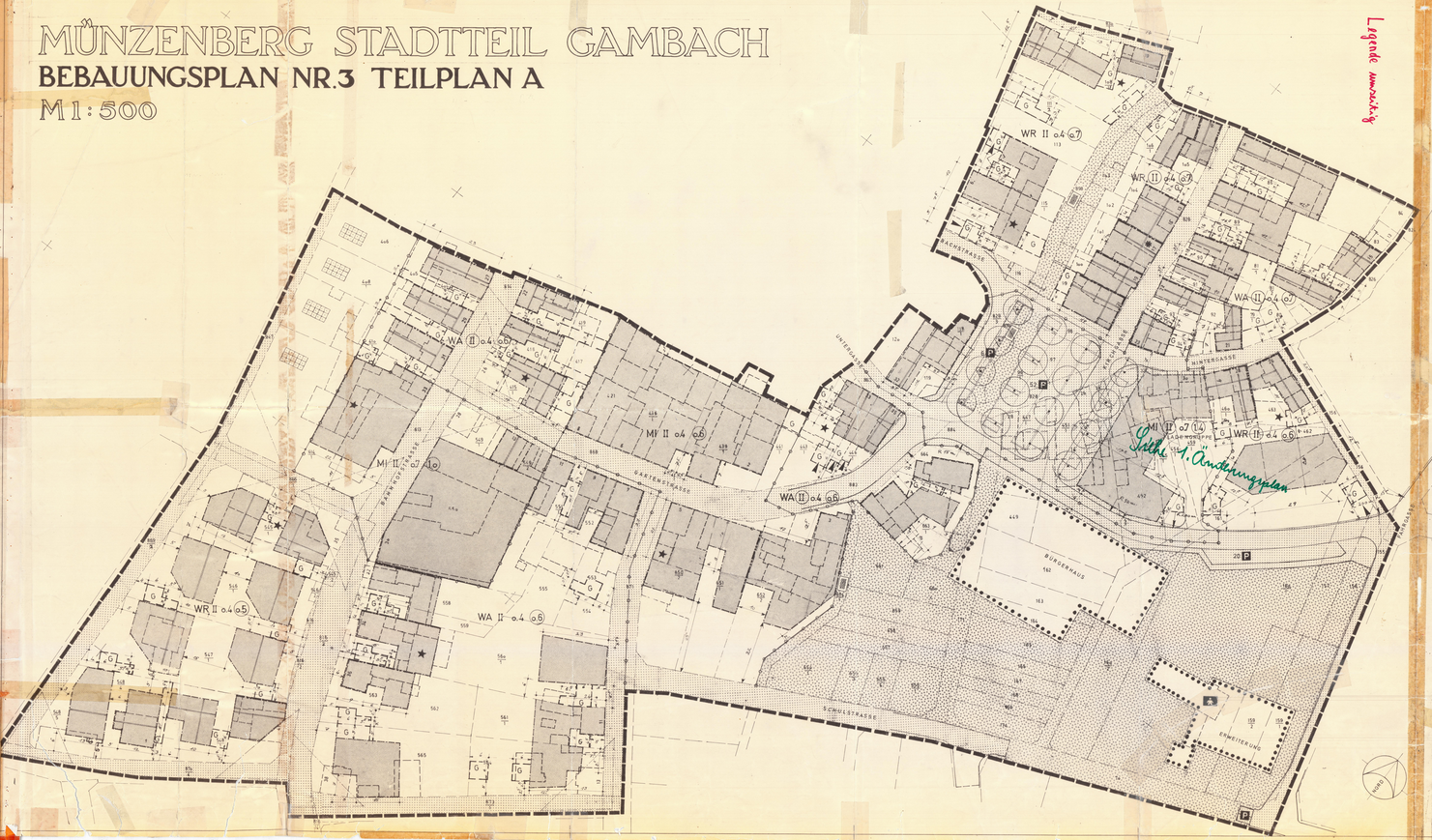
MÜNZENBERG STADTTEIL GAMBACH

BEBAUUNGSPLAN NR.3 TEILPLAN A

M 1:500



LEGENDE:

WR Reines Wohngebiet:
Zulässig sind: wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen; nicht zulässig sind die nach § 3(3) BauNVO sonst zulässigen Ausnahmen.

WA Allgemeines Wohngebiet:
Zulässig sind: wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schänken und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; alle übrigen nach § 4(3) BauNVO sonst möglichen Ausnahmen sind nicht zulässig.

MI Mischgebiet:
Zulässig sind sind sämtliche Betungen nach § 6(2)BauNVO.

II.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17,4 BauNVO)
(II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend (" ")
o4 (Beispiel): Grundflächenzahl = GRZ (§ 19 BauNVO)
G.7 (Beispiel): Geschossflächenzahl = GFZ (§§ 16,17 BauNVO)

Überbaubare Flächen zwischen Baugrenzen (§ 23,1 BauNVO), bei öffentlichen Gebäuden ohne Raster dargestellt.

Baulinie, zwingend (§ 23,2 BauNVO)

Firstlinie

Öffentliche Grünflächen und Fluwege; offenes Bachbett des Gambach.

Öffentliche Verkehrsflächen - Straßen und Parkplätze, (einschließlich Gehsteigen).

Dauergartenland

Abgrenzung zwischen Bereichen unterschiedlicher Betung nach art und Maß, sofern diese innerhalb der von öffentlichen Flächen und Straßen umschlossenen Bereiche sechsseitig.

Zusammenfassung von Bereichen gleicher Art und Betung, sofern sie von der signatur umschlossen werden und diese über öffentliche Straßen und Flächen hinweggezeichnet ist.

19 P öffentliche Parkplätze (Beispiel) Bäume

Sichtwinkel an Straßenkreuzungen

(Beispiel): vorhandene Grundstücksgrenzen mit Parzellennummer, ebenfalls Gambach, Flur 1 .

vorhandene Gebäude mit Straßennummer

vorhandliche Maße in Metern (Beispiel: 9,30 m)

Landwirtschaftliche Betriebe (siehe: Bestandsaufnahme)

Besonders zu schützende Bauten (s.Festsetzungen)

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Grundstücke Bachbett Gambach

Bauflächen für Garagen, soweit diese außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Vorgeschriebene Einfahrtsrichtung bei den Garagen.

Bauflächen für den Gemeinbedarf (BauNVO §9(1),1.Fr)

FESTSETZUNGEN:

1. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

1.1 Garagen sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Bauflächen als Einzel- oder Doppelgaragen zu errichten. Ihre Höhe darf 2,75 m über OK Anliegerstraße nicht überschreiten. Ist auf einem Grundstück eine gemeinsame Bauflache für Garagen nicht ausgewiesen, so sind diese innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten.

2. AUSNUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

2.1. Für die Ausnutzung der Grundstücke ist jeweils diejenige Festlgung maßgebend, die die geringere ausnutzbarkeit ergibt.

2.2 Ist die GFZ in Bereichen mit zwingend zweigeschossiger Bebauung geringer als das Doppelte der GRZ, kann die Restfläche aus GRZ eingeschossig überbaut werden; solche eingeschossigen Bauteile dürfen bei sonst zulässiger Grenzbebauung jedoch nicht zwischen den zweigeschossigen Hauptbaukörper und der Grenze errichtet werden.

2.3 Umbauten und Neubauten auf vorhandenen Grundstücken, die die unter (3.3) aufgeführten Mindestgrößen nicht erfüllen, sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:

2.31 wenn sie den übrigen festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen,

2.32 wenn über die überbaute Fläche und die Fläche für die erforderlichen Stellplätze hinaus eine Freifläche von mindestens 100 qm mit einem Seitenverhältnis zwischen 1:1 und 1:2 verbleibt. Nicht überdeckte, auskragende Balkone und einfache Dächer über offenen Freisitzen bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm werden dabei nicht gerechnet. Diese Einschränkung gilt auch dann, wenn dadurch die sonst zulässige Ausnutzung nach GRZ nicht erreicht wird.

2.4 Im Bebauungsplan sind gemäß BauNVO § 17(6) teilweise höhere Ausnutzungsgrade als normalerweise möglich zugelassen. Es handelt sich hein Geltungsbereich des Bebauungsplanes um einen Sanierungsbereich in Übereinstimmung bebauten Ortsteil.

3. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN:

3.1. Durch Teilung und Zusammenlegung von Grundstücken und Grundstücksteilen können neue Baugrundstücke geschaffen werden, diese dürfen die folgend aufgeführten Mindestgrößen nicht unterschreiten:

3.2 Im Bereich westlich der Bahnhofstraße und südlich der Gartenstraße beträgt die Mindestgröße der Grundstücke 30 qm bei 18 m durchschnittlicher Breite.

3.3 In allen übrigen Bereichen beträgt die Mindestgröße der Grundstücke 250 qm bei 12 m geringster Breite.

3.4 Die Gemeinde wird Teilungsgenehmigungen von der Erfüllung der Inhalte des Bebauungsplanes abhängig machen.

4. GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE:

4.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt als Teil der übrigen bebauten Ortslage als Sondergebiet - BauNVO § 17(8) m. (9); RBO § 25 (2),5. und (3),2. .

4.2 Wird an eine mit der Grundstücksgrenze übereinstimmende Baugrenze nicht angebaut, gelten folgende Mindestgrenzabstände: bei eingeschossigen Bauten 2,50 m, bei zweigeschossigen Bauten auf Grundstücken bis zu einer Breite von 12 m 3,50 m, bei einer Grundstücksbreite zwischen 12,00 und 15,00 m 4,00 m, für alle breiteren Grundstücke 5,00 m.

5. GEBÄUDEHÖHEN

5.1 Bei unmittelbar an Straßen und öffentlichen Wegen errichteten oder von diesen nicht mehr als 5,00 m zurückgesetzten Hauptgebäuden sind Sockelhöhen bis zu 1,00 m über OK Gehweg zulässig; bei Gefälle gilt die geringste Höhe des Sockels für diese Zonensetzung.

5.2 In allen übrigen Fällen darf die Sockelhöhe nicht mehr als 0,50 m über OK Fahrbahnmitte betragen, bei Gefälle ist der höchste Punkt der Fahrbahnmitte im Verlängerung einer Grundstücksgrenze maßgebend.

5.3 Die Höhe der Ausmündung bis zum Schnitt mit der Dachfläche beträgt bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,75 m, bei zweigeschossigen maximal 5,75 m, jeweils ab Gehsteig.

5.4 Eingeschossige Hallen, Betriebsgebäude etc., soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sind, gelten als 3,75 m Traufhöhe als zweigeschossig.

6. DÄCHER

6.1 Dächer ab 0° Dachneigung sind mit Hartdeckung zu versehen.

6.2 Sind auf der bebaubaren Fläche Firstlinien eingetragen, so sind hier bei zweigeschossiger Bauweise nur Mittelsätze in der Firstrichtung parallel zur eingetragenen Firstlinie und mit einer Neigung zwischen 48° und 56° zulässig.

6.3 Bei eingeschossigen Bauten auf den Flächen nach (5.1) und bei allen übrigen Gebäuden sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 22° zulässig.

7. SICHTUMKEIL

Innerhalb der eingetragenen Sichtwinkel sind Einfriedigungen und Bepflanzung über 0,75 m über Höhe des Gehweges nicht zulässig; Hochstämmige Bäume sind ausgenommen.

8. BESTANDSSCHUTZ

8.1 Vorhandene Bauten gelten als in Übereinstimmung mit den Bebauungsplan, solange sich Art und Maß ihrer derzeitigen Betung nicht ändert und sie nicht in wesentlichen Teilen ihrer baulichen Substanz erneuert, umgebaut oder verhändert werden.

8.2 Für die besonders gekennzeichneten landwirtschaftlichen Grundstücke (Hofreiten) gilt darüber hinaus:

8.21 Bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Betriebes sind zulässig, sofern von ihnen keine Geräusch- oder Geruchsbelästigung der nahkbern zu erwarten ist. Ausgenommen sind:

8.22 Umbauten von Stallungen, wenn dadurch eine Erhöhung des Bestandes an GV (Großvieheinheit - 1 Zen kg Lebendgewicht) je Tierart über die zahl des jetzigen Bestdes eintritt.

9. BESONDERS ZU SCHÜTZENDE BAUTEN

Für die so gekennzeichneten Gebäude gilt, das bauliche Maßnahmen, besonders auch solche der Unterhaltung, Gesundhaltung und Erneuerung in jedem Fall der Zustimmung der Gemeinde bedürfen.

10. AUFHEBUNG VON STRAÜSEN:

Nach Ausbau der ausgewiesenen neuen Verbindungstrasse zwischen Fahrgasse und Untergasse werden folgende Straßen für den Durchgangsverkehr gesperrt, bzw. zu Fußgängerwegen verändert: Mühlstraße zwischen Kirchgasse und Schulstraße, die Schulstraße zwischen Fahrgasse und Mühlstraße, die unbenannte Verbindung zwischen Fahrgasse und Hintergasse.

11. NACHRICHTLICH:

Die Gemeinde wird sämtliche Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder für Teilbereiche gesondert beschließen. Einzelheiten der Gestaltung der ausgewiesenen öffentlichen Flächen regeln durch die Gemeinde zu beschließende Gestaltungspläne, diese gilt insbesondere für die derzeitigen Sackhofparzellen 0pm, 899 und 946/1.

12. LAUBGELÖPE :

12.1 Innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche nördlich des Bürgerhauses soll eine Altengruppe mit Einfamilienhäusern in OG errichtet werden. Die ist insbesondere das mit dem Bürgerhaus, den Grünflächen und den bereits hier bestehenden Läden entstehenden neuen städtebaulichen Schwerpunkte.

12.2 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde wohn- und arbeitsverhältnisse werden dadurch gewichert, das

.21 die Altengruppe als einzeitliche Insamnahme in Entwurf und ausführung errichtet werden soll,

.22 die ausgewiesenen Überbaubare Fläche bis auf 3 m möglichen Grenzbebauung zur Parzelle 664/1 rechtwinkl fräl liegt und ausreichende Abstände zur übrigen Bebauung gewahrt sind,

.23 sie durch den dargestellten Verkehrshof für hintere Anlieferung und Privatzugang einheitlich erschlossen wird.

12.3 Sonstige öffentliche Anlagen stehen der gegenüber BauNVO erwähnten Ausnutzung hier nicht entgegen; es ist im Gegenteil erwünscht, die Versorgung der Bevölkerung durch räumliche Konzentration zu erleichtern und die attraktivität dieses Bereiches des Ortskernzentrums zu stärken.

VERFAHREN:

Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Münzenberg in ihrer Sitzung am 24.3.1972

MÜNZENBERG ..... Unterschrift

Nach Abstimmung mit den Fachbehörden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange öffentlich in der Zeit vom 17.4.1972 bis 19.5.1972

MÜNZENBERG ..... Unterschrift

Beschlossen am 24.4.1972 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Münzenberg in ihrer Sitzung am 14.7.1972

MÜNZENBERG ..... Unterschrift

Nach der Genehmigung öffentlich ausgelegt entsprechend BauGB § 12 in der Zeit von ..... bis .....

Die Genehmigung und Auslegung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Plan ist damit rechtsverbindlich geworden am .....

Genehmigt
mit Vfg. vom 18. Juni 1973
Az. V/3-41 d 4/1973
Darmstadt, den 18. Juni 1973
Der Regierungspräsident
In Auftrag
Walter

RECHTSVERBINDLICHKEITSVERMERK:

Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke von Gemarkung Münzenberg-Gambach entsprechen.
Katasteramt Friedberg (Hessen)
den .....

STADT MÜNZENBERG
STADTTEIL GAMBACH

BEBAUUNGSPLAN Nr.3
SANIERUNGSGEBIET
TEILPLAN A

10.III.72 M 1:500

BEARBEITER: DIPL.ING. G.v.SCHÖNFELDT. 6 FFM. BARCKHAUSSTR.2 1728496