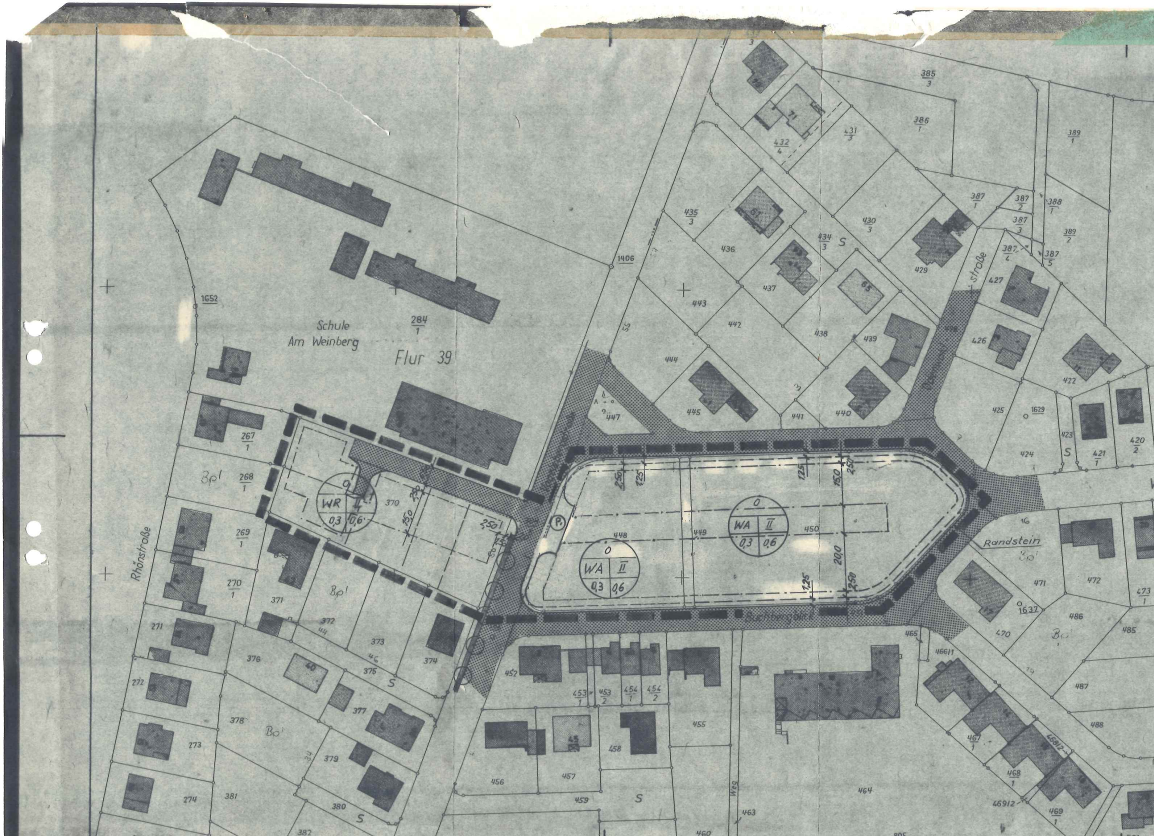
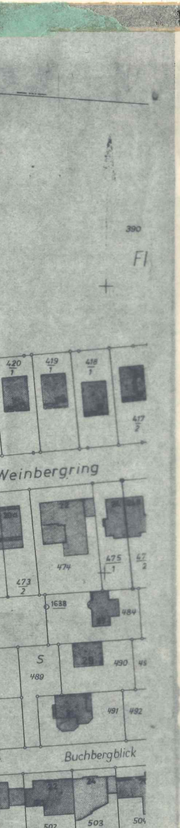

385/3
386/1
389/1
432/4
431/3
71
387/1
387/2
388/1
387/3
389/2
387/4
387/5
435/3
436
61
434/3
S
430/3
429
1406
437
443
442
438
439
65
straße
427
426
444
445
441
440
447
422
425
1629
423
424
S
421/1
420/2
1652
Schule
Am Weinberg
284/1
Flur 39
267/1
Bp'
268/1
269/1
270/1
Rhönstraße
O
WR
0,3
0,6
370
2,50
1,50
2,50
1,25
1,25
15,0
2,50
448
449
O
WA
II
0,3
0,6
450
O
WA
II
0,3
0,6
20,0
1,25
2,50
16
Randstein
Bo'
471
472
473/1
1637
486
485
470
Bo'
487
488
371
Bp'
372
373
374
375
S
376
377
378
Bo'
271
272
273
274
381
380
S
379
382
452
453/1
453/2
454/1
454/2
455
45
458
456
457
459
S
460
Weg
463
464
465
466/1
467/1
468/1
468/12
469/12
469


390
Fl
420
1
419
1
418
1
417
2
Weinbergring
22
24
475
1
474
47
2
473
2
1638
484
27
S
489
29
490
491
492
Buchbergblick
22
24
502
503
504

SATZUNG über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes "Weinberg 1" 3. Änderung

Gemäß §§ 5 und 51 Ziff. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1.7.1960 (GVBl. I S. 103) sowie der §§ 2 Abs. 1 und 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.8.1976 (BGBl. I S. 2257) und des § 29 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

1. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden jeweils bergseitig von der höchsten Stelle des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche gemessen und betragen:

1.1 Für das Nutzungsgebiet WA

für das Erdgeschoß, Mitte Gebäude 3,50 m und
für das Obergeschoß .... 2,75 m.

1.2 Für das Nutzungsgebiet WR

1.21 Eingeschossige Bebauung bei ebenem Gelände = 3,75 m
bis 5 % Terraingefälle = 3,50 m
über 5 % Terraingefälle = 3,25 m

1.22 Zweigeschossige Bebauung
wie eingeschossige Bebauung
plus Geschoßhöhe von = 2,75 m.

Für das Dach ist eine Neigung von 24 bis 36° a.T. zulässig. Bei asymetrischen Dächern darf eine Dachseite nicht steiler als 30° sein. Die zweite Seite kann eine beliebige Neigung haben.
Kniestöcke oberhalb des zweiten Geschosses sind nicht zulässig.

3. Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind transparent zu gestalten und ohne ma
Zwischenpfosten, außer an Grundstückszugängen und Grundst
grenzen herzustellen.
Straßenseitige Einfriedigung max. 1.oo m hoch, davon höch
0,30 m Sockel. Seitliche und rückwärtige Einfriedigung ma
hoch.
Werden Stützmauern notwendig, so sind diese bis zu 1.00 m
zulässig. Gemessen wird parallel zur Oberkante Gehweg bzw
Geländezuschnitt. Ist der Geländeunterschied höher als 1.
so ist der Rest des Höhenunterschiedes nicht steiler als
abzuböschen.

4. Werbeanlagen:

Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zul
Sie dürfen nicht an oder auf Schornsteinen, Einfriedigung
Balkonen, Vordächern, Dächern oder Bäumen angebracht werd
Freistehende Werbetafeln sind zulässig.
Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Ano
Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen
dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder übersc
Unzulässig sind ferner Werbeanlagen mit blinkendem Licht,
bewegende Konstruktionen, laufende Schriftbänder mit wech
Schrift und projezierte Werbebilder. Die Schrifthöhe darf
0,45 m nicht überschreiten.

§ 2

Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraf

Langenselbold, den

~~Der Gemeindevorstand~~

Bürgermeister

Begründung:

In dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Weinberg 1" 1. Änderung ist in dem Gebiet "G" ein Sonderbaugebiet für Läden, Gaststätten, Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen.
Dieses Gebiet war als kleines Neben-Versorgungszentrum für den östlichen Teil von Langenselbold gedacht.
Wegen der Höhenbegrenzung der Wasserversorgung muß das Baugebiet "Am Weinberg" verkleinert werden. Hinzu kam noch die auf Wunsch verschiedener Träger öffentlicher Belange durchgeführte Umplanung der ursprünglich vorgesehenen Geschoßbauten in kleingliedrige Bebauung, vor allem im Bereich des Bebauungsplanes "Weinberg 2". Dadurch wurde das Einzugsgebiet für das geplante Nebenzentrum stark verringert. Auch wegen der starken Ausstrahlung der im alten Ort ansässigen Gewerbetreibenden war die für das Nebenzentrum Ost vorgesehene Fläche zu aufwendig. Dies geht eindeutig aus einem Fachgutachten hervor.
Mit Beschlüssen der Gemeindevertretung in den Jahren 1979 und 1980 wurde deswegen eine Änderung der ehemaligen Grundstücksparzelle 450 von Sonderbaugebiet in allgemeines Wohngebiet beschlossen.
(2. Änderung des Bebauungsplanes Weinberg 1). Das verbleibende Grundstück sollte damals Sonderbaugebiet bleiben. Inzwischen wurde beschlossen auch diesen Bereich zu ändern.
Die Parzelle 370 sollte der Schulerweiterung dienen.
Der Main-Kinzig-Kreis als Schulträger hat der Stadt jetzt mitgeteilt, daß nach dem Schulentwicklungsplan kein Bedarf für Schulerweiterungsgelände besteht. Dieses Gelände wird zu Wohngebiet umgewidmet.
Alle drei Änderungen sind in der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Weinberg 1" zusammengefaßt.

Bearbeitet	von der Stadtverwaltung Langenselbold im September 1985
Offenlegung	des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 2 (6) BBauG nach Bekanntmachung am 31.1.86 in der Zeit vom 7.2.86 bis 7.3.86
Beschlossen	als Satzung gem. § 10 BBauG durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.3.86
Genehmigt	gemäß § 11 BBauG durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt
Verkündet	Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG in Verbindung mit § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Langenselbold vom 09.12.1981 ortsüblich durch Veröffentlichung in der Langenselbold Zeitung Ausgabe vom 31. Juli 1986 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 01. August 1986 rechtskräftig geworden.

1

Der Bürgermeister

Genehmigt
mit Vfg. vom 22. JULI 1986
Az. V/3 -61 d 04/01
Darmstadt, den 22. JULI 1986
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG:

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

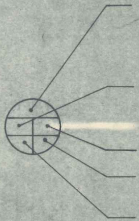
BAUGRENZE

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

VERKEHRSFLÄCHE

BÜRGERSTEIG



BAUWEISE
o offene

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet
WR Reines Wohngebiet

MAX. VOLLGESCHOSSE

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GRUNDFLÄCHENZAHL

NUTZUNGSGRENZE

Ⓟ PARKPLÄTZE

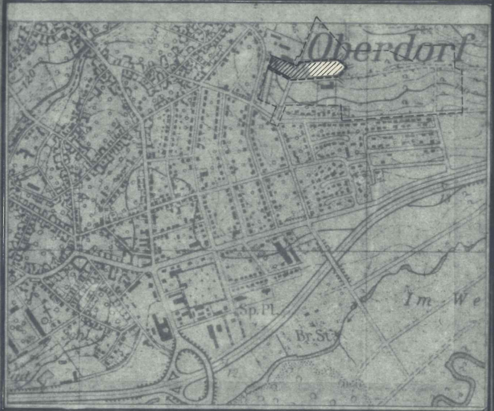
STRASSENBEGLEITGRÜN

○○○○ BÄUME IN REIHE

GEMEINDE LANGENSELBOLD

BEBAUUNGSPLAN *WEINBERG 1*
MASSTAB 1:1000
3. Änderung

ÜBERSICHTSPLAN
MASSTAB 1:10 000


Oberdorf
120
Sp.Pl.
Br.St.
Schl.
Im We

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

Ich bestätige hiermit, daß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Planunterlagen benutzt wurden, deren Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt bescheinigt worden ist.

Hanau, den 24.4.1986

H Müller

DIPL.-ING. HERBERT MÜLLER ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR