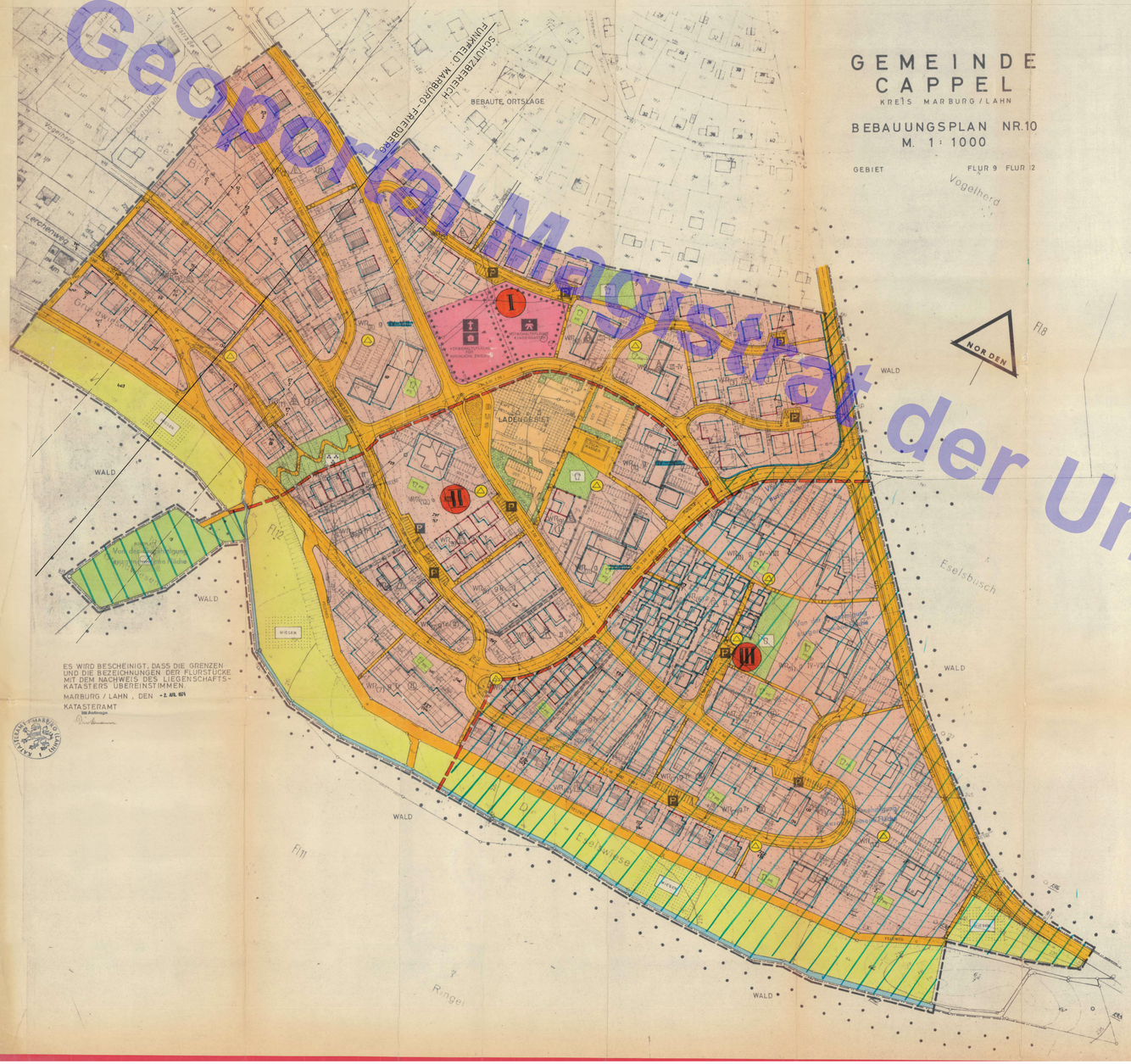
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE CAPPEL, KREIS MARBURG/L

FÜR DAS GEBIET: GEMARKUNG CAPPEL, FLUR 9 – FLUR 12

M = 1:1000

Geoportal Magistrat der Universitätsstadt Marburg



GEMEINDE CAPPEL
KREIS MARBURG/LAHN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
M. 1:1000

GEBIET FLUR 9 FLUR 12

Aufgrund der Bestimmungen des § 1 Baunutzungsverordnung (BNutzV) vom 26.6.1962 (BGBl. I, S. 429) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 2.10.1962 (BGBl. I, S. 637) in Verbindung mit § 2 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) sowie der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Cappel folgendes festgesetzt:

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 BAUART
Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet
Ausnahmen sind nicht zulässig. Anlagen gemäss § 3 Abs. 3 BauNVO sind in ihrer Höhenlage nicht zu beschränken.

SO Sondergebiet = Ladengebiet
Sondergebiet = Ladengebiet zugelassen sind Läden des täglichen Bedarfs – Ladengebiet zugelassen sind Läden des täglichen Bedarfs.

2.2 Maass der baulichen Nutzung
(Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Bauweise, Mindestgrösse der Baugrundstücke)

Bauweise: Die Bauweise ist im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Gebiet	WR(1)	WR(2)	WR(3)	WR(4)	WR(5)
Bauweise	A	A	A	A ST	A
Geschosszahl (Z)	I	II	I	II	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Geschossflächenzahl (GFZ)					
bei Z I	(0.5)	–	(0.5)	–	–
bei Z II	–	(0.6)	–	(0.8)	(0.8)
Dachform	kF	S	F	S	F
Dachneigung (in °)	25–30°	25–30°	–	25–30°	–
Kniestock zulässig (in m)					
bei Z I	70cm	–	NEIN	50cm BERGSEITE	–
bei Z II	–	NEIN	–	–	–
Traufhöhe Talseite (in m)					
bei Z I	5.50m 1)	–	5.50m 1)	–	–
bei Z II	–	6.50m 1)	–	6.00m 1)	6.00m 1)
Mindestgrösse der Baugrundstücke (in qm)					
bei Einzelhäusern	600qm	700qm	600qm	700qm	350qm

Gebiet	WR(6)	WR(7)	WR(8)	WR(9)	WR(10)
Bauweise	A	g Tr	g Tr	A	A
Geschosszahl (Z)	II	(I)	(I)	(I)	II – IV +4)
Grundflächenzahl (GRZ)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Geschossflächenzahl (GFZ)	–	–	–	–	1.0 – 1.2 +4)
bei Z I	–	(0.6)	–	(0.5)	–
bei Z II	(0.8)	–	–	–	(1.0)
bei Z III – V	–	–	–	–	(1.2)
bei Z VI – VIII	–	–	–	–	–
Dachform	F	F	F	F	F
Traufhöhe Talseite (in m)					
bei Z I	–	–	–	–	–
bei Z II	350m 1)	4.00m 1)	4.00m 1)	3.50m 1)	–
bei Z III	6.50 m	4.00m 1)	–	6.00m 1)	9.50m 1)
bei Z IV	–	–	–	–	16.00m 1)
Dachneigung (in °)					
bei Z V – VIII	–	–	–	–	–
Mindestgrösse der Baugrundstücke (in qm)					
bei Einzelhäusern	270qm	–	–	270qm	–
bei Baugruppen	–	1000qm	1000qm	–	2600qm

Gebiet	WR(11)	WR(12)	SO
Bauweise	g	o	o
Geschosszahl (Z)	(I)	II +4)	II +4)
Grundflächenzahl (GRZ)	0.4	0.4	0.4
Geschossflächenzahl (GFZ)	4+++)	–	–
bei Z II	–	–	(0.8)
bei Z IV	(1)	–	–
bei Z V	(1)	–	–
bei Z VI	(1)	–	–
bei Z VII – XII	(1)	(2)	–
Dachform	F	F	F
Traufhöhe (in m)	102m	102m	0.16m
Mindestgrösse der Baugrundstücke (in qm)			
bei Baugruppen	3500qm	5500qm	6500qm

A Baugebiete, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind.

A ST Baugebiete, in denen nur Stadtvillenhäuser zulässig sind.

A Baugebiete, in denen nur Einzelhäuser mit 2- oder 3-Familienhäusern zulässig sind.

A Baugebiete, in denen nur Einzelhäuser auf verschiedenen Grundstücken zulässig sind. Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn sie sich in Gestaltung und Grösse den angrenzenden Einzelhäusern anpassen.

A Baugebiete, in denen nur Einzelhäuser in Gartenhofweise sowie Hausgruppen zulässig sind. Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn sie sich in Gestaltung und Grösse den angrenzenden Einzelhäusern anpassen.

Tr II Baugebiete, in denen 2-geschossig gewerbliche Terrassenhäuser (Eigentumswohnungen) entsprechend dem angegebenen Systemschnitt zulässig sind.

Tr I Baugebiete, in denen Reihenhäuser in Form von 1-geschossigen Terrassenhäusern entsprechend dem angegebenen Systemschnitt zulässig sind.

Dachform: S = Satteldach; W = Walmdach; P = Pultdach; F = Flachdach; kF = als Pyramidendach über die Dachform, zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächer.

Dachneigung: Maximale Dachneigung bei S – W oder P-Dach 50 Grad u.T.

Traufhöhe Talseite:
In den reinen Wohngebieten (WR) ist bei Hanglagen der Ausbau des Untergeschosses zu Aufenthaltsräumen in Anlehnung an § 17 BNVO zulässig, sofern die festgesetzte Traufhöhe dies zulässt.
Die talseitige Traufhöhe wird gemessen vom Geländeanschnitt bis zur Schnittlinie der Aussenoberflächen mit der Traufe.
Bei Flachdächern ist die Höhe zwischen dem Geländeanschnitt und der obersten schalenseitigen Flächenbegrenzung die Traufhöhe verbindlich.
Die Sockelhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fussboden bis Geländeanschnitt.

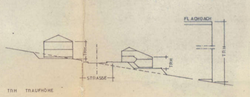
(+) Traufhöhe zwischen am 1-geschossigen Gebäudeteil

(++) Über die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist ein Dachgeschoss zulässig.

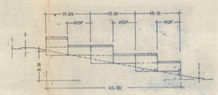
(+++) Kehrungen sind im 1. Obergeschoss zulässig.

(++++) Die Baugrenzen zwischen den in Plan festgesetzten unterschiedlichen Gebäudehöhen der Wohnhäuser dürfen mit einem Toleranzspielraum bis zu 1.5 m nach beiden Seiten überschritten werden.

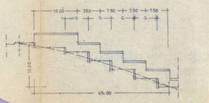
1) Systemschnitt – unmaßstäblich – für die Baugebiete: WR(1)(2)(3)(4)(5)(10)



2) Systemschnitt M. 1:500 für Baugebiet WR(5)



3) Systemschnitt M. 1:500 für Baugebiet WR(8)



4) Systemschnitt M. 1:500 für Baugebiet WR(9)

ANHANG

Abgrenzung gegenüber Siedlern (Kleintierhaltung) Ställe, Buchten, Gehege und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nur in Verbindung mit Wohngebäuden zulässig, soweit sie einem Nebenerwerb dienen.

ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

10. Stellplätzen
10.1 Stellplätzen sind auf den die Strasse begrenzenden Flächen nicht zulässig.

Baum Wurzeln der Strassenbäume sind Verkehrsflächen und Bauten mit Rasenbestandteilen sowie Bepflanzungen auf Dächern des Kindergartens der angrenzenden Grundstücken.

Die Stellplatzanlagen sind so anzulegen, dass Fahrzeuge nicht rückwärts auf die Strasse ausfahren müssen.

2.5 Verkehrsflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Baulinien (Mindestmass)
Baugrenzen (Mindestabstand)
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugrundstücke ist die Abgrenzung zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Die Grundstücksflächen sind nach den Bestimmungen des § 24 der BNO.
Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten seitlichen Grenzabstände sind zu verschieben, wenn nach § 25 BNO nicht genügend Abstände erforderlich sind.

10.2 Verkehrs
Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass ein Fahrbahn mit Bürgersteig angelegt.

10.3 Anpflanzungen und Abgrenzungen
Strassenbäume durch Aufpflanzungen und Abtragungen, sein Ausbau der Strassen sind von den Angrenzern auf ihren Grundstücken zu dulden.

10.4 Gestaltungsvorschriften
WR(1) – WR(5) – WR(8) – Reine Wohngebiete
Als Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig:
Dachpappe, Ziegel, Betondachsteine, Pappe der Dacheindeckungen ist in Strassennähe einheitlich zu gestalten.

10.5 Müllboxen-Stellplätze
auf jedem neuerrichteten sind Müllboxen oder an geeigneter Stelle in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Strasse Müllsammelplätze anzulegen.

10.6 Anbauten entlang der Nachbargrenzen
Anbauten, die innerhalb eines Abstandes von 3,00 m von den Nachbargrenzen errichtet werden, sind mit einer Mauerabdeckung zu versehen.
Dachüberstände sind traufseitig nicht zulässig.
Der Gebäudeabstand zwischen der Nachbargrenze und den Gebäuden beträgt 3,5 0m.

10.7 Bepflanzungsfestsetzungen
auf Baugrundstücken, für die keine Bepflanzungsfestsetzungen getroffen sind, sind die Vorgärten, für die Strauch-, Zier- und Obstbäume vorgesehen sind, mit Rasen, Zierpflanzen und Sträuchern anzulegen. Von den Grundstückseinfriedungen sind zu den Strassen hin nur Hecken bis zu 1,0 Meter Höhe zulässig.

11 Anpflanzungsfestsetzungen
Private Anpflanzfläche auf Baugrundstücken, für die Strauch-, Zier- und Obstbäume vorgesehen sind, mit Rasen, Zierpflanzen und Sträuchern anzulegen.
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze der Bauabschnitte I + II + III

Vorhandene Bebauung
Vorhandene Flurstücksgrenzen
Geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)
Flurstücksbezeichnungen
Höhenlinien
Geplante Höhenlinien für Anlegung des Gelände-profils
Flurgrenzen, Wassergräben
Waldgrenzen,

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschlussvermerk
Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht
am 26.11.1970

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 10.10.1973 bis 17.11.1973 öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung ist am 6.10.1973

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG von der Gemeindevertretung Cappel am 29.2.1974 als Satzung beschlossen.

GENEHMIGT
unter Auflagen u. Einschränkungen
mit Verfügung vom 15.6.1974
– III/3d – III/3d – 61 04 – 01 (15) –
Kassel, den 18.6.1974
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

Ausfertigung
Ausgefertigt wird mit der Maßgabe, dass die Auflagen und Einschränkungen der Genehmigung vom 15.6.1974 beachtet sind.
Marburg, den 10.8.1974

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BBauG am 10.8.1974 in Kraft getreten.

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
GEMEINDE 3554 CAPPEL, KREIS MARBURG/L

FÜR DAS GEBIET: GEMARKUNG CAPPEL, FLUR 9 – FLUR 12
– M = 1:1000 –

STAND: 19.2.1974

BEARBEITET: HESSISCHE HEIMSTÄTTE GMBH, KASSEL
PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. WEICHEL + GRIL