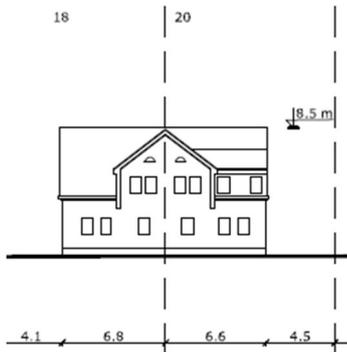


Erläuterungen und Konzeptinhalte

→ Bauweise, Baulinien (rot), Baugrenzen (blau)

Um den noch erkennbaren historischen Straßenraum zu erhalten werden die straßenseitig wichtigen Kanten durch Baulinien bestimmt, an diese muss angebaut werden. Prägend ist eine Abweichende Bauweise durch einseitige Grenzbebauung, auch diese soll im Konzept verankert werden. Die Bautiefe für die Hauptanlagen soll sich am Bestand orientieren, diese ist im Konzept durch den Beginn der Grünstruktur gekennzeichnet.

Vereinzelt tritt Doppelhausbebauung auf, hier werden Vorgaben zur einheitlichen Gestaltung aufgenommen. Die Bauweise wird hier angepasst. (Bsp. Lerchgasse 18/20)

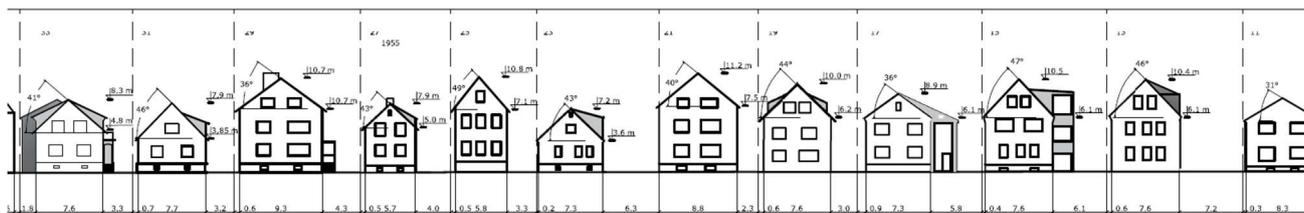


→ Firstrichtung und Dachform

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die vorgegebene Firstrichtung wie beispielhaft im Konzept dargestellt bestimmt. Begründet ist dies durch die prägende Ausrichtung der Hausgiebel zum Straßenraum. Weiterhin wird die Dachform Satteldach mit einer Neigung zwischen 40-50° vorgegeben. Diese Vorgabe soll auf die straßenraumwirksamen Bestandteile begrenzt werden, das Anheben der Traufe im rückwärtigen Bereich, min. 3m Abstand zur Straßenkante soll ermöglicht werden.



Bebauungsplan Nr. 57a „Erste Historische Stadterweiterung - Bereich Lerchgasse/Leukertsweg“



Bestandsaufnahme zur Verdeutlichung der planerischen Festsetzungen

Zur Beschreibung der Gebäudekubatur werden noch Vorgaben zur Traufhöhe und Firsthöhe ergänzt.

→ Grenzabstände (9 Abs. 1 Nr. 2a und (4) BauGB)

Die gem. Hessischer Bauordnung jeweils geltenden Grenzabstände sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz bei Änderung oder der Neuerrichtung baulicher Anlagen nicht anwendbar. Grundsätzlich sind jedoch die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu beachten. Die ausreichende Belichtung ist sicher zu stellen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Brandschutzes werden hiervon nicht berührt.

→ Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird beschränkt. Hier ist geplant für die straßenraumwirksamen Hauptgebäude den Bestand aufzunehmen. Im rückwärtigen Bereich sind für Anbauten II Vollgeschosse möglich. Weiterhin wird die Möglichkeit eröffnet, unter Berücksichtigung der gestalterischen Vorgaben das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubauen (Kennzeichnung im Konzept II*).

→ Aufgrund Ihrer Bedeutung für das Ortsbild und des Erhaltungszustandes wird für Gebäude und Gebäudeteile die **Erhaltung nach Maßgabe des § 172 Baugesetzbuch** vorgeschlagen.

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) 1 Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

(3) 1 In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. 2 Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Im Konzept sind die Gebäude durch ein  gekennzeichnet.

Lagebezeichnung	Foto	Bemerkung
Leukertsweg 2		Hauptgebäude und Scheune

Bebauungsplan Nr. 57a „Erste Historische Stadterweiterung - Bereich Lerchgasse/Leukertsweg“

Leukertsweg 10		Eckhaus Leukertsweg/ Lerchgasse Gesamter Gebäudebestand der zur Lerchgasse wirkt
Leukertsweg 12		Haupthaus
Lerchgasse 3		Sandsteinfassade
Lerchgasse 5		Haupthaus
Lerchgasse 7		Haupthaus

Lerchgasse 25			Haupthaus
---------------	---	--	-----------

→ Zahl der Wohneinheiten

Das Konzept beschreibt eine weitgehende Erhaltung des baulichen Bestandes in seinen Kubaturen und schließt somit eine umfangreiche Nachverdichtung aus. Zur Wahrung des Charakters und einer maßstäblichen Dichte soll daher auch die Zahl der möglichen Wohneinheiten auf 3 WE pro Gebäude begrenzt werden.

→ Grünstruktur

Im Gebiet ist im Innenbereich, auf den rückwärtigen Grundstücksteilen eine wertvolle innerörtliche Grünstruktur vorhanden. Diese soll erhalten werden. Im Konzept ist diese grün angelegt.

→ Abweichungen zum Kataster

Im Bereich der Hausnummern Lerchgasse 12 und 14 ist der Gebäudebestand nicht mehr vorhanden. Daher wurde hier bereits im Konzept der mögliche Rahmen konkreter skizziert. Ähnlich für das Anwesen Leukertsweg 4, hier ist nur ein eingeschränkter Bestandsschutz nachweisbar, daher wird ein Rahmen für einen möglichen Ersatzwohnbau skizziert.