

Textliche Planfestsetzungen

zum **Bebauungsplan** des Planungsverbandes der
Gemeinden des Landkreises Darmstadt vom für das Bauge-
biet "Wiesenschlücken I" in Nd.-Beerbach.

E i n l e i t u n g

Aufgrund der §§ 8 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG. vom 23. Juni 1960 - BGBl. I, S. 341 - in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung - HGO - in der Fassung vom 1. Juli 1960 - GVBl. S. 103 - hat die Verbandsversammlung des Planungsverbandes der Gemeinden des Landkreises Darmstadt gemäß Verbandssatzung vom 30. Dez. 1963 - St.Anz. für das Land Hessen Nr. 3/1964, S. 92 u. 1. Nachtrag in der Fassung vom 29. Mai 1967, St.Anz. Nr. 24/1967, S. 686, für die Verbandsmitgliedsgemeinde (Zweckverbandsgesetz vom 7. Juni 1939 - RGBl. I, S. 979) mit Zustimmung des Ortsparlamentes den obengenannten Bebauungsplan als Satzung (Ortsrecht) beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus den gezeichneten Festsetzungen (Planteil) und den textlichen Festsetzungen (Textteil). Er wird durch die schriftliche Begründung (§ 9, Abs. 6 BBauG.), die Verfahrensakten und die Straßenhöhenprofilpläne (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BBauG., §§ 1, 2, 10, 11 und 12 BBauG.) ergänzt.

Der Bebauungsplan wurde nach § 11 BBauG. von dem Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt.

Durch Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG. ist die Rechtsverbindlichkeit eingetreten.

Textliche Planfestsetzungen

(§ 9 BBauG.; Verordnung zu § 2, Abs. 10 BBauG. über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO. - vom 26. Juni 1962 - BGBl. I, S. 429; § 3 Hessische Bauordnung - HBO - vom 6.7.1957 - GVBl. S. 101)

A) Mindestplanfestsetzungen und deren Ausnahmen

(§§ 9, 30 und 31 BBauG., sowie BauNVO.)

1) Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 - 15 BauNVO.)

1.1 Im Bebauungsplan sind für das Bauland die in der Zeichenerklärung des Planteiles genannten Baugebietsarten, nämlich "reines Wohngebiet" und "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§§ 1 - 11 BauNVO.)

1.2 Im "reinen Wohngebiet" und im "allgemeinen Wohngebiet" sind die Ausnahmen nach § 3 BauNVO., abgesehen von Ziffer A 1.21 dieser Satzung, kein Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1.4 BauNVO.)

1.21 Von den Anlagen, die in dem "reinen Wohngebiet" und in dem "allgemeinen Wohngebiet" ausnahmsweise zugelassen werden können, sind allgemein zulässig:

- a) Im "reinen Wohngebiet"
Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen;
- b) Im "allgemeinen Wohngebiet"
Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bis zu 200 qm Betriebsfläche (§ 1, Abs. 5 BauNVO.).

1.3 Im "reinen Wohngebiet" sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 BauNVO.)

1.31 Über die zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude hinaus sind im "reinen Wohngebiet" ausnahmsweise nur Räume für freie Berufe zulässig (§ 13 BauNVO.)

1.4 Im Plangeltungsbereich sind je Baugrundstück nur ein Hauptgebäude (vorderes Wohn-Geschäftshaus) und ein Gebäude für rückwärtige Nebenanlagen zulässig (§ 15 BauNVO.).

1.5 Im "reinen Wohngebiet" sind folgende Nebenanlagen unzulässig: Nebenanlagen mit Wohnungen, Waschküchen, Ställe, Abstell- und Lagerräume, Materiallagerungen, Abfallgruben, Dunglegen, landwirtschaftliche Trocknungsgestelle, bewegliche Silos, freistehende Sichtblenden mit mehr als 2,00 m Höhe über natürlichem Terrain, Frühbeete mit mehr als 8,00 qm Grundfläche, Zierbecken mit mehr als 1,00 qm Wasserfläche, Briefkasten- und Mülltonnenstände oder -Boxen außerhalb des Gebäudes und der Einfriedigung, Litfasssäulen, Außenwerbungsanlagen, Automatenstände, Stützmauern von mehr als 1,20 m Höhe. (§ 14.1 BauNVO.)

1.6 Im "allgemeinen Wohngebiet" sind folgende Nebenanlagen unzulässig:

Nebenanlagen mit Wohnungen, Ställe, Abfallgruben, Dunglegen, bewegl. Silos, Briefkasten- und Mülltonnenstände oder -Boxen außerhalb der Gebäude und der Einfriedigung, Außenwerbungsanlagen durch Licht oder Ton, Stützmauern von mehr als 1,20 m Höhe (§ 14. 1 BauNVO.)

1.61 Die Nebenanlagen nach § 14. 2 BauNVO. sind nur im "allgemeinen Wohngebiet" ausnahmsweise generell zulässig.

1.7 Für die zulässige Art von Stellplätzen und Garagen gelten die Bestimmungen in § 12 BauNVO..

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO.)

2.1 In den Baugebieten ist die in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes genannte Zahl der Vollgeschosse (z) getrennt nach vorderen Hauptgebäuden, sowie rückwärtigen Nebenanlagen zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17. 4 BauNVO.)

2.2 In den Baugebieten sind die in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes genannten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosflächenzahlen (GFZ) festgesetzt (§ 16 BauNVO.).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22 und 23 BauNVO.)

3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden von Baugrenzen umschlossen, wie am Planrand erläutert.

3.2 Als geringfügiges Ausmaß eines Vortretens von Gebäudeteilen in Bezug auf Baugrenzen, die nicht gleichzeitig Verkehrsflächenbegrenzungslinien sind, sind ausnahmsweise 0,50 m zu betrachten.

3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig (§ 23, 5 BauNVO.) ausgenommen ebenerdige Schwimmb Becken und Pkw - Garagengebäude. im Vorgartenbereich.

4. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 3 BBauG.)

4.1 Im Plangeltungsbereich sind die in der Zeichenerklärung des Planes dargestellten Flächen für den $\frac{1}{2}$ fließenden und ruhenden öffentlichen Verkehr und ihre Regelquerschnitte festgesetzt.

4.2 Verkehrsflächen dürfen nicht reprivatisiert werden (§ 2, Abs. 7 BBauG.)

4.3 Bauteile und Bauzubehör dürfen in den öffentlichen Straßenraum nicht hineinragen (§ 23 HBO)

5. Plangeltungsbereich (§ 9, 5 BBauG.)

Die Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches ist durch die in der Zeichenerklärung des Planes dargestellten Form festgesetzt.

B) Sonstige Planfestsetzungen und deren Ausnahmen

(§ 9, 1 BBauG. sowie BauNVO)

1. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 22 BauNVO.)

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.

1.11 Für Pkw - Garagengebäude bis zu 3,00 m Höhe über OK - Verkehrsfläche entfällt ausnahmsweise der Grenzabstand und die seitliche Baugrenze, wenn ein Mindeststraßenabstand von 1,50 m eingehalten wird.

1.2 In den Baugebieten dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

1.21 Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 25,00 m dürfen in Baugebieten ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn sie gleichzeitig errichtet werden.

1.3 In den Baugebieten ist die Hauptausdehnungsrichtung der Baukörper nach der in der Zeichenerklärung des Planes erläuterten Form zwingend festgesetzt.

1.31 Für Gebäudegruppen (mind. 2 nebeneinanderliegende, benachbarte Gebäude) und Straßeneckgebäude sind ausnahmsweise Abweichungen zulässig. Für Gebäudegruppen muß die gemeinsame Abweichung gesichert sein.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9, Abs. 1 Ziff. Nr. 1 a BBauG.)

2.1 Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet und erweitert werden, die eine Mindestgröße von 400,00 qm aufweisen.

2.11 Ausnahmsweise können eingeschossige Wohngebäude mit Einzelwohnungen zugelassen werden.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, 1d BBauG.)

3.1 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante des untersten Erdgeschosfußbodens) beträgt im Plangeltungsbereich im Mittel max. 0,80 m über Anschnitt des natürlichen Geländes an der Straßenseite. An der Stelle des Kanalanschlusses muß die Sockelhöhe jedoch mind. in Höhe der Straßenseite liegen.

3.11 Überschreitungen der zulässigen Sockelhöhen sind ausnahmsweise nur aus Hausentwässerungsgründen und nur für eingeschossige Gebäude zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 e BBauG., § 12 BauNVO)

4.1 Der Umfang der Flächen für Stellplätze und Garagen (ruhender und fließender Privatverkehr) im Plangeltungsbereich wird von der in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen bestimmt. Je Stellplatz sind 25,00 qm Fläche erforderlich.

4.2 Die Art der Stellplätze und Garagen (KW, PKW, BUS) richtet sich nach § 12 BauNVO.

4.3 Statt des Stellplatzes oder eines Teiles davon können entsprechende große Garagen geschaffen werden.

4.4 Tabelle für Einstellplätze

<u>Eine Verkehrsquelle</u>	<u>1 Stellplatz für</u>
Ein- und Zweifamilienhäuser	1 Wohnung
Mehrfamilienhäuser	2 Wohnungen
Wohnheim	5 Betten
Altenheim	10 Betten
Büro- und Verwaltungsgebäude	40 qm Nutzfläche, jedoch mind. 1 Stellplatz je Einzelbüro
Einzel- und Großhandelsbetrieb	40 qm Verkauferraumfl., jedoch mind. 1 Stellpl. je Betrieb
Lagerhaus oder Lagerplatz	100 qm Nutzfläche
Schenk- und Speisewirtschaft	8 Sitzplätze
Betrieb des Beherbergungsgewerbes	3 Betten

Versammlungsstätte	15 Sitzplätze
Handwerks- und Gewerbebetrieb	100 qm Nutzfläche
Kirche	25 Sitzplätze
Krankenanstalt	10 Betten
Sportstätte	25 Besucherplätze
<u>Schulen</u>	
dazu in Berufsschulen, Berufsfach- schulen	20 Tagesschüler
in höheren Schulen	20 Schüler der Oberstufe
in techn. und künstlerischen Fachschulen	10 Schüler

5. Höhenlage der Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BBauG.)

5.1 Die Höhenlagen der Verkehrsflächen innerhalb des Flangelungsbereiches sind in gesonderten Höhenprofilplänen dargestellt. Sie sind als Anlage zum Plan, und nicht als Festsetzung dargestellt.

5.11 Die Höhenlagen dürfen ausnahmsweise bis zu 0,50 m verändert werden, wenn diese aus straßenbautechnischen Gründen nicht zu umgehen sind.

5.2 Die Grundstücke dürfen zufahrtsmäßig nur direkt und nur an die im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Verkehrsflächen angeschlossen werden.

5.3 Der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche (Zufahrt) muß mind. 3,00 m breit sein, eine freie, lichte Höhe von mind. 3,50 m aufweisen und verkehrssicher unterhalten und freigehalten sein.

5.31 Der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen kann ausnahmsweise anstatt durch eine eigene Zufahrt durch eine fremde Zufahrt, die durch Grunddienstbarkeit gesichert ist, erfolgen.

6. Grünflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 8 BBauG.)

6.1 Die Grünflächen (Friedhof) sind durch die in der Zeichenerklärung des Planes angegebene Signatur festgelegt.

6.2 Auf den Grünflächen sind nur Bauwerke zulässig, die üblicherweise darauf errichtet werden und den mit der Grünflächenfestsetzung erstrebten Zweck nicht gefährden und nicht mehr als ein Vollgeschos aufweisen.

7. Baugestaltungsfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BBauG.) und 2. VO. des Hessischen Ministers des Innern- dazu vom 20.6.1961 -

GVBl. S. 86)

a) Bauwerkshöhen

7.1 Die zulässige Bauwerkshöhe richtet sich nach der zulässigen

Zahl der Vollgeschosse. Für das erste Vollgeschos dürfen dabei bis zu 5,50 m Höhe, für jedes weitere Geschos bis zu 3,00 m Höhe angesetzt werden.

7.2 Drempe (Kniestöcke) sind unzulässig.

7.3 entfällt

7.21 Drempe sind ausnahmsweise nur bei eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

7.3 Als Farbe für sichtbares Bedachungsmaterial ist dunkelbraun und dunkelgrau zulässig.

b) Dächer

7.4 Hauptgebäude (vordere Wohn- und Geschäftshäuser) sind mit Sattel- oder Walmdächern zu versehen. Gebäude für Nebenanlagen sind mit Flachdächern zu versehen.

7.41 Für Gebäudegruppen und Straßeneckgebäude und eingeschossige Gebäude sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig. Bei Gebäudegruppen muß die gemeinsame Ausführung der vereinbarten Dachform gesichert sein.

7.5 Pultdächer sind unzulässig.

7.6 Die Dachneigung beträgt bei einem Vollgeschos $40^\circ - 50^\circ$, bei zwei Vollgeschossen $20^\circ - 30^\circ$ und bei Flachdächern $0^\circ - 5^\circ$ alter Teilung.

7.7 Dachgauben, Austritte vor Dachgauben sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind unzulässig.

7.8 Dachgauben sind ausnahmsweise nur bei eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach zulässig, wenn ihre Länge in einer Dachebenenlänge nicht mehr als $\frac{6}{10}$ dieser Länge, gemessen in Höhe der Gaupentraufe, beträgt. Die Gaubenhöhe darf dabei 1,50 m, gemessen von Dachanschnitt bis Gaupentraufe, nicht übersteigen. Der Mindestabstand der Gaubenseitenwände von Giebeln, Graten und Kehlen darf dabei nicht weniger als 1,50 m betragen.

c) Einfriedigungen

7.9 Die zwingende Höhe von nicht lebenden Straßeneinfriedigungen (längs der Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudeflucht) beträgt 1,20 m ab Oberkante Straßennachse.

7.10 Nicht lebende Straßeneinfriedigungen sind, abgesehen von notwendigen Stützmauern, Mülltonnen- und Briefkastenschränken, als nicht geschlossene Wände ohne Abtreppungen zu errichten.

7.11 Nicht lebende Grundstückseinfriedigungen sind einheitlich als 1,20 m hohe Drahtgitterzäune auszubilden.

7.12 Für Einfriedigungen überhaupt darf Stacheldraht nicht verwendet werden.

7.13 Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Verkehrsfläche sind durch Böschungen auszugleichen.

7.12 Abtreppungslose Stützmauern für Straßeneinfriedigungen sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie trotz vorheriger Erdverschiebungen auf Grund nicht ausreichender Bodenschüttwinkel vor der Gebäudeflucht noch notwendig sind.

d) Geldbuße

Mit Geldbuße wird bestraft, wer vorsätzlich oder fahrlässig Geboten oder Verboten zuwiderhandelt, die Inhalt von folgenden Festsetzungen sind:

- 1) Art und Maß der baulichen Nutzung,
- 2) überbaubare und nicht überbaubare Flächen.

Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 25.3.1952 (BGBI. I, S. 861 und BGBI. II S. 713) findet Anwendung.

Bearbeitet:

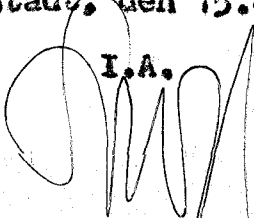
Planungsverband der Gemeinden
des Landkreises Darmstadt

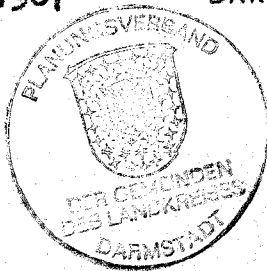
BESCHLOSSEN:

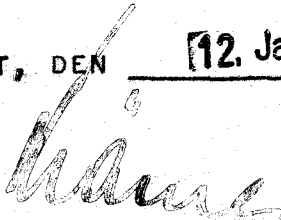
ALS SATZUNG IN DER SITZUNG DER
VERBANDSVERSAMMLUNG VOM
12. DEZ. 1967

Darmstadt, den 15.8.1967

DARMSTADT, DEN 12. Jan. 1968

I.A.






(VERB.-VORSTEHER)

Genehmigt

mit Vfg. vom 19.2.1968
Az. III/3 a-61 d 04/01
Darmstadt, den 19.2.1968
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

