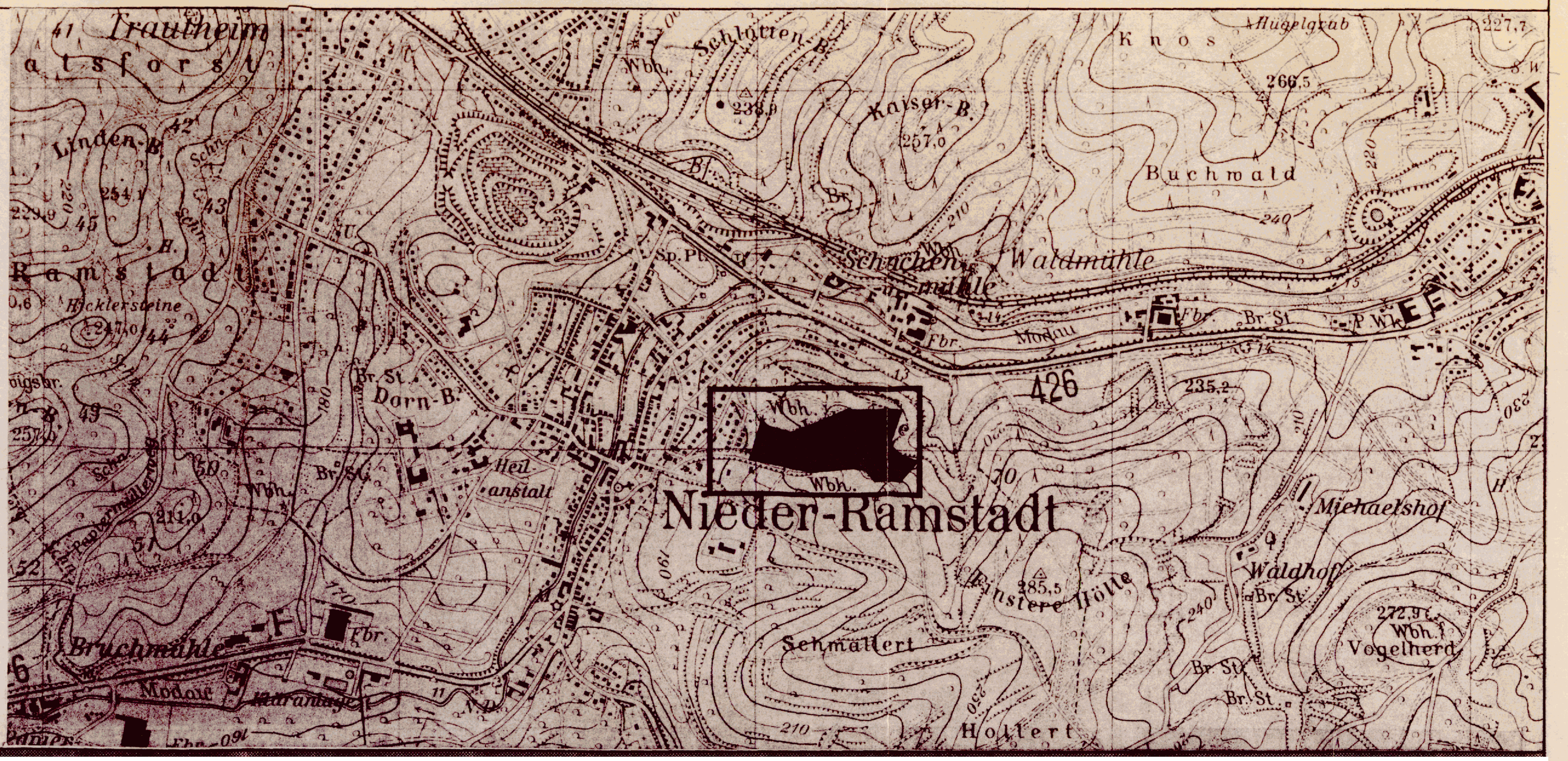
ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000



PLANFESTSETZUNGEN

KENNZIFFER	ART DER BAUL. NUTZUNG §3 BauNVO	BAUWEISE § 22 BauNVO	✳ SONSTIGE FESTSETZUNGEN baurechtlicher Art	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 17(1) BauNVO	GRUND-FLÄCHENZAHL § 17(1) BauNVO	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL § 17(1) BauNVO
1	WR	O	Satteldach oder Flachdach. ✳ Bei Satteldächern sind Dachausbau, Dachaufbauten und Drempel nicht zulässig.	siehe Plan	0.4	0.8
2	WR	G	Nur Flachdach. ✳ Gebäudeart und äußere Ausführung müssen innerhalb einer Gruppe einheitlich sein.	2	0.4	0.8
3	WR	G	Pult- Sattel- oder Flachdach. ✳ Gebäudeart und äußere Ausführung müssen innerhalb einer Gruppe einheitlich sein.	2	0.4	0.8

1.o Berechnung der Geschoßflächenzahl gem. § 19, Abs. 3 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl können der maßgeblichen Fläche des Baugrundstücks die Flächenanteile der außerhalb des Grundstücks liegenden und mit ihm rechtlich verbundenen Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze gem. § 21 a, Abs. 2 BauNVO hinzugerechnet werden.

2.o Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 1. b) und d) BBauG

2.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Firstlinie) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

2.2 Im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtungen sind verbindlich.

2.3 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. der Anschnitt des natürlichen Geländes.

2.4 Oberkante Fußboden des Erdgeschosses bzw. des untersten Wohngeschosses darf an der Mitte der Außenwand des Gebäudes gemessen talseits und bergseits der Straße nicht höher als o,5o m über der Bürgersteighinterkante bzw. dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

2.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

2.6 Die auf den Baugrundstücken eingetragenen Trafostationen der HEAG sind in einer Größe von 2,5o m x 6,oo m geplant. Sie sind ohne Grenzabstand auf der Grenze zu errichten.

3.o Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Ziffer 1. c) BBauG

3.1 Bei freistehenden Einzelhäusern in der offenen Bauweise beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 4oo qm.

3.2 In allen anderen Flächen darf eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 2oo qm nicht unterschritten werden.

4.o Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziff. 1. e) BBauG

4.1 Garagen von einer Länge bis 7,oo m und einer Höhe bis 3,oo m sind an der im Plan festgesetzten Stelle unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 5,oo m einzuhalten. Bei in Gruppen errichteten Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind Ausnahmen von der Abstandsvorschrift gestattet.

5.o Grundstücke und Grundstücksteile, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) Ziffer 2. BBauG

5.1 Freihaltezone Waldabstand von 2o m. Innerhalb einer 2o m breiten Zone, beginnend ab Waldgrenze dürfen oberirdische Bauwerke, auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht errichtet werden.

Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser und Gas dienen, Geräte für Kinderspielplätze und Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser werden von dieser Festsetzung nicht betroffen. Die betroffenen Flächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen.

6.o Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 4. BBauG

6.1 Die Höhenlage und Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Höhenlage und Anschlußmöglichkeit an den Straßenkanal müssen vor Baubeginn beim Bauamt der Gemeinde erfragt werden.

7.o Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 (1) 9. BBauG

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, die durch Straßenbau entstehen, sind auf den Grundstücken zu dulden. Auftretende Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen.

ERNEUT ALS SATZUNG MIT FOLGENDER ÄNDERUNG BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER VERBANDSVERSAMMLUNG VOM 2.8.1977

DIE IN DER PLANFASSUNG VOM 21.12.1976 (SATZUNGSBESCHLUSS DER GEMEINDE NIEDER-RAMSTADT) FESTGESTELLTEN FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE IN FLUR 4, NR. 28, GEMARKUNG NIEDER-RAMSTADT (§ 9, ABS. 1, NR. 1e BBAUG 1960) WERDEN ZUR ERFÜLLUNG DER GENEHMIGUNGSAUFLAGE VOM 29.3.1977 DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT – AZ. I 3 - 61 d 04/01 – AUFGEHOBEN.

ERSATZWEISE WIRD HIERFÜR IM SINNE DES § 13 BBAUG LÄNGS DER NORDSEITE DER 5 m BREITEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE FLUR 4, NR. 84/3, GEMARKUNG NIEDER-RAMSTADT, EINE ÖFFENTLICHE FLÄCHE FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR ZUR BENUTZUNG ALS PARKSTREIFEN FÜR KFZ-LÄNGSAUFSTELLUNG FESTGESETZT (§ 9, ABS. 1, NR. 3 BBAUG 1960).

ZUSTIMMUNGSVERMERK DES BETROFFENEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERS FLUR 4, NR. 28 GEMARKUNG NIEDER-RAMSTADT
MÜHLTAL, DEN 15. Sep. 1977 — Franz Weber Erna Weber

ZUSTIMMUNGSVERMERK DES BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERS FLUR 4, NR. 29 GEMARKUNG NIEDER-RAMSTADT
MÜHLTAL, DEN 15. Sep. 1977 — BÜRGERMEISTER

ZUSTIMMUNGSVERMERK DER GEMEINDE MÜHLTAL ALS BETEILIGTER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (UNTERE VERKEHRSBEHÖRDE)
MÜHLTAL, DEN 15. Sep. 1977 — BÜRGERMEISTER

DARMSTADT, DEN 2.8.77 — VERBANDSVORSITZENDER (I.V. 1. KREISBEIGEORDNETER)

(Siegel: PLANUNGSVERBAND DER GEMEINDEN DES LANDKREISES DARMSTADT)

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 (5) BBauG
- Vorläufige Grundstücksgrenze
- Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher baulicher Nutzung
- (1) Gebietsbezeichnung (siehe auch Planfestsetzungen)
- Ga: Fläche für Garagen, gem. § 9 (1) 1. e BBauG
- St: Fläche für Stellplätze, gem. § 9 (1) 1. e BBauG
- Kinderspielplatz, öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 8. BBauG
- Wasserbehälter, Versorgungsfläche gem. § 9 (1) 5. BBauG
- Baulinie gem. § 23 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Nieder-Ramstadt zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 11. BBauG
- Privater Gehweg
- Pumpwerk, Fläche gem. § 9 (1) 7. BBauG
- Umformerstation, Fläche gem. § 9 (1) 5. BBauG
- GSt / GGa: Flächen für private Gemeinschaftsabstellplätze und Gemeinschaftsgaragen auf eigenem Grundstück gem. § 9 (1) 12. BBauG
- P: Öffentliche Verkehrsflächen für den Kraftverkehr mit der Darstellung von öffentlichen Abstellplätzen (Parkzeichen) gem. § 9 (1) 3. BBauG
- Öffentliche Wege gem. § 9 (1) 3. BBauG
- II_A / II_B: Anzahl der Vollgeschosse: A) zwingend B) Höchstgrenze gem. § 17 (4) BauNVO
- WR: Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- O / G: Bauweise: O = offen; G = geschlossen, gem. § 22 BauNVO
- Richtungen der Firstlinie bei Wohngebäuden mit Satteldächern gem. § 9 (1) 1. b) BBauG
- → Vorgesehene Fahrtrichtung, Hinweis auf die geplante ...

✳ BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (2) BBauG und des § 1 der zweiten Verordnung zur Durchführung des BBauG auf der Grundlage der HBO

1.o Dächer

1.1 Kennziffer 1: offene Bauweise
Satteldach: Dachneigung von 25 - 30°

Dacheindeckungsmaterial: Pfannen

Farbe: rotbraun bis schwarz

Das Maß H_D von OK Dachgeschoßfußboden bis zur Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut darf o,3o m nicht überschreiten.

1.2 Kennziffer 2 und 3: geschlossene Bauweise
Satteldach und Pultdach: Einheitliche Dachneigung innerhalb jeder Gruppe, sonst wie 1.1.

1.3 Freistehende Garagen sind flach abzudecken.

2.o Einfriedigungen

2.1 Straßenseitige Einfriedigung

Höhe der Einfriedigung:	max. 1,2o m
Höhe des Sockels im Mittel:	o,3o m
Material: Pfeiler und Sockel:	Sichtbeton, Waschbeton, Klinkermauerwerk, Verblendmauerwerk
Gitter und Tore:	Stahlprofile

Bei geschlossener Bebauung genügt an den öffentlichen oder den privaten Verkehrsflächen eine Raseneinfassung an der Hauseingangsseite.

2.2 Rückwärtige und seitliche Einfriedigung

Höhe der Einfriedigung:	max. 1,2o m
Höhe des Sockels:	max. o,3o m
Material: Zäune:	Maschendraht oder Hecken
Sockel:	Rasenkantensteine

3.o Vorgärten

Die Vorgärten zur Straße sind als Ziergärten anzulegen. Abgrabungen für Garagen sind nicht zulässig.

4.o Farbe

Die farbliche Außengestaltung ist genehmigungspflichtig.

VERFAHRENSLEGENDE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Darmstadt, den 22.12.1976

Katasteramt

Das Aufstellen des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Nieder-Ramstadt am 19.6.1975 beschlossen.

Nieder-Ramstadt, den 22.12.76

Der Bürgermeister

Nach dem Abstimmen mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Plan mit Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG zu jedermanns Einsicht auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 8.11.76 bis 10.12.76 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen sind während der Auslegungsfrist schriftlich oder zu Protokoll am Ort der Auslegung vorzubringen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde in der Zeit vom .... bis .... ortsüblich bekanntgemacht.
Mühltal Nachrichten vom 28.10.76

Nieder-Ramstadt, den 22.12.76

Der Bürgermeister

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl.S. 103) und des § 10 BBauG in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Nieder-Ramstadt vom 21.12.76 im Anschluß an die Beschlußfassung über die Anregungen und Bedenken soweit diese fristgemäß vorgebracht wurden.

Nieder-Ramstadt, den 22.12.76 Mitteilungen an die Einsender am 23.12.76

Der Bürgermeister

Genehmigt aufgrund des § 11 BBauG durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt durch Verfügung .... vom ....

Darmstadt, den ....

Genehmigt mit den Auflagen der Vfg. vom 29. März 1977 Az. V/3 -61 d 04/01
Darmstadt, den 29. März 1977
Der Regierungspräsident
Siegel Im Auftrag gez. Hensel

BEGL. ~~Der Regierungspräsident~~ BAUDIREKTOR

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung hat in der Zeit vom .... bis .... gem. § 12 BBauG zu jedermanns Einsicht in Nieder-Ramstadt öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Planes, der Ort und die Dauer der Auslegung wurde vom .... bis .... in Nieder-Ramstadt ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Nieder-Ramstadt, den ....

Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN AM LOHBERG

DER GEMEINDE NIEDER-RAMSTADT

M 1:1000

AUFGESTELLT IM FEBRUAR 1975

ARCHITEKTURBÜRO L. ARNET
VOLKER SCHMIDT ARCHITEKT BDB
61 DARMSTADT LIEBIGSTR. 42

BP-Plan-Nr 1398