

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000

PLANFESTSETZUNGEN

VERFAHRENSLEGENDE



KENNZIFFER	ART DER BAU- NUTZUNG	BAUWEISE § 9 BauVO	SONSTIGE EINZEL- BESTIMMUN- GEN	ANZAHL DER GESCHOSS- FLÄCHEN § 17 (1) BauVO	ANZAHL DER GESCHOSS- FLÄCHEN § 17 (1) BauVO
1	WR	0	Satteldach oder Flachdach. Bei Satteldächern sind Dachaus- bau, Dachaufbauten und Dremel nicht zulässig.	Siehe Plan	0,4 0,8
2	WR	6	Nur Flachdach. Gebäudeart und äußere Ausfüh- rung müssen innerhalb einer Gruppe einheitlich sein.	2	0,4 0,8
3	WR	6	Pult- Sattel- oder Flachdach. Gebäudeart und äußere Ausfüh- rung müssen innerhalb einer Gruppe einheitlich sein.	2	0,4 0,8

- 1.0 Berechnung der Geschosflächenzahl gem. § 19, Abs. 3 BauVO
Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl können der maßgeblichen
Fläche des Baugrundstücks die Flächenanteile der außerhalb des Grund-
stücks liegenden und mit ihm rechtlich verbundenen Flächen für Ge-
meinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze gem. § 21 a, Abs. 2
BauVO hinzugegerechnet werden.
- 2.0 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 talwärts
und bergwärts der Straße nicht höher als 0,50 m über der Bürgersteig-
hinterkante bzw. dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Be-
zugspunkt ist die Mitte der Straßenseite des Grundstücks.
- 2.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauVO durch Bau-
grenzen festgesetzt.
- 2.6 Die auf den Baugrundstücken eingetragenen Trafostationen der HEAG
sind in einer Größe von 2,50 m x 6,00 m geplant. Sie sind ohne Grenz-
abstand auf der Grenze zu errichten.
- 3.0 Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Ziffer 1. c) BBAUG
- 3.1 Bei freistehenden Einzelhäusern in der offenen Bauweise beträgt die
Mindestgröße der Baugrundstücke 400 qm.

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes gem. § 9 (5) BBAUG
- Vorläufige Grundstücksgrenze
- 1 Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher bau-
licher Nutzung
- Gebietsbezeichnung (siehe auch Planfestsetzungen)
- Fläche für Garagen, gem. § 9 (1) 1. e BBAUG
- Fläche für Stellplätze, gem. § 9 (1) 1. e BBAUG
- Kinderspielfläche, öffentliche Grünfläche
gem. § 9 (1) 8. BBAUG
- Wasserbehälter, Versorgungsfläche
gem. § 9 (1) 5. BBAUG
- Baulinie gem. § 23 BauVO
- Baugrenze gem. § 23 BauVO
- Mit Leistungsberechtigten zugunsten der Gemeinde
Nieder-Ramstadt zu belastende Flächen gem.
§ 9 (1) 11. BBAUG
- Privater Gehweg
- Pumpwerk, Fläche gem. § 9 (1) 7. BBAUG
- Umformstation, Fläche gem. § 9 (1) 5. BBAUG
- Flächen für private Gemeinschaftsstellplätze
und Gemeinschaftsgaragen auf eigenem Grundstück
gem. § 9 (1) 12. BBAUG
- Öffentliche Verkehrsflächen für den Kraftverkehr
mit der Darstellung von öffentlichen Abstellplät-
zen (Parkzeichen) gem. § 9 (1) 3. BBAUG
- Öffentliche Wege gem. § 9 (1) 3. BBAUG
- Anzahl der Vollgeschosse: A) zwingend gem. § 17 (4)
B) Höchstgrenze BauVO
- Reines Wohngebiet gem. § 3 BauVO
- Bauweise: 0 = offen; 6 = geschlossen, gem. § 22 BauVO
- Richtungen der Firstlinie bei Wohngebäuden mit
Satteldächern gem. § 9 (1) 1. b) BBAUG
- Die farbige Außengestaltung ist gem. § 9 (1) 1. b) BBAUG

- 3.2 In allen anderen Flächen darf eine Mindestgröße der Baugrundstücke von
200 qm nicht unterschritten werden.
- 4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 1. e) BBAUG
- 4.1 Garagen von einer Länge bis 7,00 m und einer Höhe bis 3,00 m sind an der
im Plan festgesetzten Stelle unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zum
Nachbarn zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von
5,00 m einzuhalten. Bei in Gruppen errichteten Gemeinschaftsgaragen (GGa)
sind Ausnahmen von der Abstandsvorschrift gestattet.
- 5.0 Grundstücke und Grundstücksteile, die von der Bebauung freizuhalten sind
gem. § 9 (1) Ziffer 2. BBAUG
- 5.1 Freihaltezone Waldabstand von 20 m. Innerhalb einer 20 m breiten Zone, be-
ginnend ab Waldgrenze dürfen oberirdische Bauwerke, auch Nebenanlagen im
Sinne des § 14 (1) BauVO nicht errichtet werden.
- Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser
und Gas dienen, Geräte für Kinderspielflächen und Nebenanlagen zur Ableitung
von Abwasser werden von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- Die betroffenen Flächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen.
- 6.0 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 4. BBAUG
- 6.1 Die Höhenlage und Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Höhen-
lage und Anschlußmöglichkeit an den Straßenkanal müssen vor Baubeginn beim
Bauamt der Gemeinde erfragt werden.
- 7.0 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 Beschungen sind auf den Baugrund-
stücken 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)
FESTGESETZTEN FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE IN FLUR 4, NR. 28, GEMARKUNG NIEDER-RAMSTADT
(§ 9, ABS. 1, NR. 18 BBAUG 1960) WERDEN ZUR ERFÜLLUNG DER GENEHMIGUNGSAUFLAGE VOM
28.3.1977 DES BEZIRKSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT - AZ 12-3-61 d 04/01 - AUFGEHO-
BEN. ERSATZWEISE WIRD HIERFÜR IN SINNE DES § 13 BBAUG LÄNGS DER NORDSEITE DER 8 m
BREITEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE FLUR 4, NR. 28, 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

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

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

DARMSTADT, DEN 2.8.77

VERBANDSVORSITZENDER
(V.V. 1. KREISBEIORDNETER)

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (2) BBAUG und des § 1 der
zweiten Verordnung zur Durchführung des
BBAUG auf der Grundlage der HBO
- 1.0 Dächer
- 1.1 Kennziffer 1: offene Bauweise
Dachneigung von 25 - 30°
- Dacheindeckungsmaterial: Pfannen
Farbe: rotbraun bis schwarz
- Das Maß H₁ von OK Dachgeschoßfußboden bis
zur Schnittlinie der Außenwandfläche mit
der Dachhaut darf 0,30 m nicht überschreiten.
- 1.2 Kennziffer 2 und 3:
geschlossen Bauweise
- Satteldach und
Pultdach: Einheitliche Dachneigung innerhalb jeder Gruppe, sonst wie
1.1.
- 1.3 Freistehende Garagen sind flach abzudecken.
- 2.0 Einfriedigungen
- 2.1 Straßenseitige Einfriedigung
- Höhe der Einfriedigung: max. 1,20 m
Höhe des Sockels im Mittel: 0,30 m
Material: Pfeiler und Sockel: Sichtbeton
Wandkörper: Klinkermauerwerk
Verbindungsmauerwerk
Stahlprofile
- Gitter und Tore:
- Bei geschlossener Bebauung genügt an den öffentlichen und den privaten
Verkehrsflächen eine Raseneinfassung an der Hauseingangsseite.
- 2.2 Rückwärtige und seitliche Einfriedigung
- Höhe der Einfriedigung: max. 1,20 m
Höhe des Sockels: max. 0,30 m
Material: Zäune: Maschendraht
oder Hecken
Sockel: Rasenkantensteine
- 3.0 Vorgärten
- Die Vorgärten zur Straße sind als Ziergärten anzulegen. Abgrabungen für
Garagen sind nicht zulässig.
- 4.0 Farbe
- Die farbige Außengestaltung ist gem. § 9 (1) 1. b) BBAUG

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit
dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Darmstadt, den 22.12.1976

Das Aufstellen des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der
Gemeinde Nieder-Ramstadt am 19.12.1976 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 Jährmanns Einsicht auf die Dauer eines Monats
in der Zeit vom 8.11.76 bis 10.12.76... öffentlich ausliegen.
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
21.12.76 bis 28.12.76... ortsüblich bekannt gemacht.
Mühlthal 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 22.12.76

Darmstadt, den 22.12.76

Genehmigt mit den Auflagen der Vfg. vom 29. März 1977 Az. V/3 -61 d 04/
Darmstadt, den 29. März 1977

Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Benschel

BAUDIREKTOR

Der genehmigte Bebauungsplan hat in der Zeit vom 22.12.76 bis 28.12.76...
bis 28.12.76... zu Jährmanns Einsicht auf die Dauer eines Monats
in der Zeit vom 21.12.76 bis 28.12.76... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit bekannt gemacht.

Nieder-Ramstadt, den 22.12.76

Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
AM
LOHBERG
DER GEMEINDE
NIEDER-RAMSTADT
M 1:1000

AUFGESTELLT IM FEBRUAR 1975

ARCHITEKTURBÜRO LARNET
VOLKER SCHMIDT ARCHITEKT BDB
61 DARMSTADT LIEBIGSTR. 42