

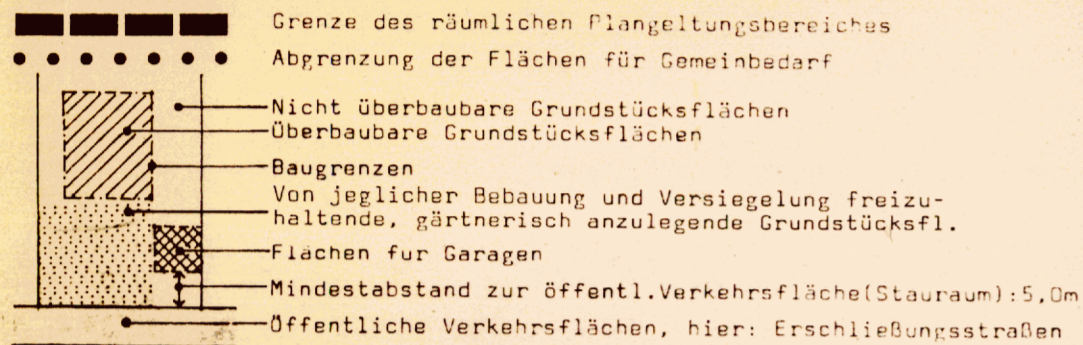
PLANFESTSETZUNGEN:

GEMÄß § 9 BAUGB UND VERORDNUNG ZU § 2(5) BAUGB ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - BAUNVO - IN DER FASSUNG VOM 23. JAN. 1990 (BGBl. I, S. 127)

KENNZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE 0= OFFEN G= GESCHLOSSEN A= ABWEICHENDE BAUWEISE EH EINZELHAUSER OH DOPPELHAUSER HG HAUSGRUPPEN	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		MINDEST-GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE m ²			
			(Z) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUND-FLÄCHEN-ZAHL (GRZ)				
1a	WA ¹⁾	0EH	II	-	0.3	0.6	500	
1b	(ALLG. WOHNGEBIET)						400	
2	WA ¹⁾	0EH	II	-	0.4	0.8	500	
3a	WA ¹⁾	0EH	II	-	0.2	0.4	750	
3b							1000	
4	WA ¹⁾	-EH ²⁾	II	-	0.3	0.6	500	
5a	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	HIER: JUGENDFEUERWEHR, KREIS DARMSTADT-DIEBURG						
5b		HIER: KIRCHE, KIGA, WOHNEN-FUNKTIONSGEBAUDE						

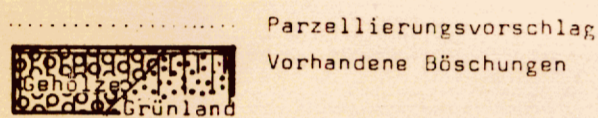
1) DIE AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN GEM. § 4(3) 1.-5. SOWIE DIE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN GEM. § 4(2) 3. BAUNVO WERDEN AUSGESCHLOSSEN.
2) AUF DIE FESTSETZUNG DER BAUWEISE WIRD VERZICHTET. DIE ANORDNUNG DER BAUKÖRPER AUF DEM GRUNDSTÜCK WIRD DURCH DIE FESTSETZUNG VON ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN GEREGLT. ZUR WAHRUNG DER STÄDTBAULICHEN EIGENHEITEN DES GEBIETES IST DA- BEI EIN UNTERSCHREITER DER IM § 7 HBO VORGESCHRIEBENEN ABSTANDSFLÄCHEN ZUGELASSEN (§ 9(4) BAUGB IN VERB. MIT § 118 HBO).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zun- gunsten der Anlieger, die nicht an einer öffentl. Ver- kehrsfläche anschließen können
 Flächen mit Bepflanzungsaufgaben auf privaten Baugrund- stücken als Bestandteil der nicht überbaubaren Grund- stücksflächen (siehe dazu Grünordnerische Festsetzungen)

ZEICHNERISCHE HINWEISE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Maximale Außenwandhöhe: 3,50 m für 1-Gesch. Wohn-/Hauptgebäude
 6,50 m für 2-Gesch. Wohn-/Hauptgebäude

Die Außenwandhöhe wird gemessen zwischen natürlichem Geländeanschnitt auf der Tal- seite und dem Schnittpunkt des traufseitigen Außenmauerwerks mit der Dachhaut (siehe Skizze).

Für den Fall, daß der Geländeversprung innerhalb des Grundstücks über 1,50 m liegt, ist ausnahmsweise eine Überschreitung von 0,50 m zulässig (§ 31 BauGB).

BAUGESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9(4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO)

Dachform: Sattel-, Walmdach und Krüppelwalmdach

Dachneigung: 30° - 45° für Walmdach
 40° und mehr für Satteldach/Krüppelwalmdach
 Die Dachneigung von Garagen hat sich dem Haupthaus anzupassen

Maximaler Dachüberstand: 0,50 m (allseitig)

Dachaufbauten/Dacheinschnitte:

- Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie nicht mehr 40% der Dachfläche ausmachen.
- Dachflächenfenster sind nur dort zulässig, wo sie von öffentl. Verkehrsflächen nicht einzusehen sind; andernfalls sind Gauben einzubauen.
- Dachaufbauten sind als Satteldach- oder Schleppegauben auszubilden. Dreiecksgauben sind nur in Ausnahmen zulässig, wenn sie die Breite eines Sparrenfeldes nicht überschreiten.
- Gauben sollten als Einzelgauben ausgeführt werden bei einer maximalen Gaubenbreite von 1,60 m.

Dacheindeckung:

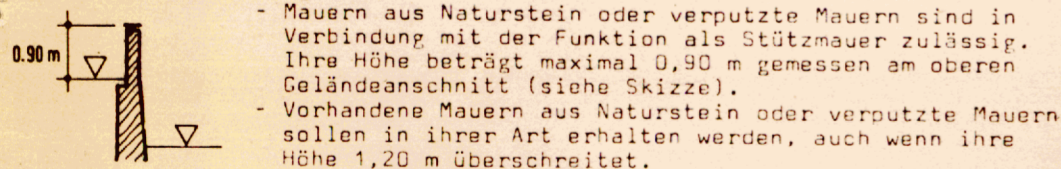
- Helle, glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Es sind naturrote Dachziegel oder -steine zu verwenden. Darüberhinaus wird Naturschiefer zugelassen.

Fassadengestaltung:

- Es sind mineralische Reibe- bzw. Kratzputze in hellen Farben, Sichtmauerwerk oder Holzverkleidungen zulässig.
- Glatte, glänzende, polierte Platten sowie Kunststoffverkleidungen sind auch im Sockelbereich unzulässig.

Einfriedigungen:

- Die maximale Höhe straßenseitiger Einfriedigungen beträgt 1,20 m.
- Es sind nur "offene", durchsichtige Einfriedigungen zulässig (Hier: senkrechte Latenzäune, eingegrünte Drahtzäune).
- Zäune mit Kunststoffpaneelen und unstoffähnlichen Materialien sind unzulässig; ebenso Mauern aus Beton, Betonfertigteilen oder Lochziegeln.
- Lebende Einfriedigungen sind nicht nur ausdrücklich zulässig, sondern generell zu bevorzugen.



SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die durch den Bau von Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und auszubilden.

Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. an den dafür festgelegten Standorten zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9(1) 20. und 25. BauGB in Verbindung mit § 4 HENatG

1.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

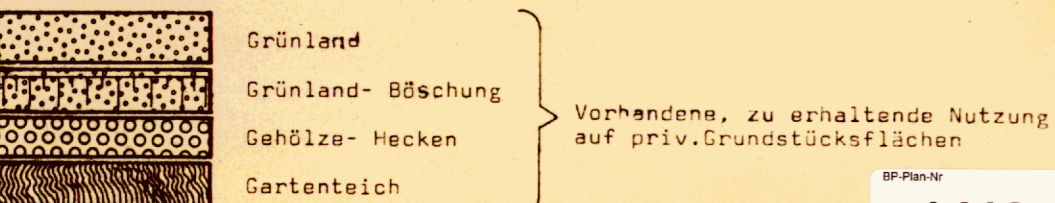
1.1 BESTAND

Zu erhaltende und zu schützende, zusammenhängende Gehölzgruppen

Zu erhaltender und zu schützender, vorhandener Baumbestand - Laubgehölze/Nadelgehölze

Vorhandene Laubgehölze sind, differenziert nach den Größen über 5 m d und bis zu 5 m d:

- 1- Apfel, Quitte, 2- Birne, 3- Pflaume, Mirabelle, 4- Pflirsich, 5- Kirsche, 6- Walnuß, 7- Hasel, 8- Flieder, 9- Ahorn, 10- Essigbaum, 11- Buche, 12- Salweide, 13- Rose, 14- Goldregen.



1413
 SIEHE ZUSÄTZLICHE

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

*** NISTHILFEN**

- Es wird empfohlen, Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Dachstühlen, Giebelspitzen, Dachvorsprüngen sowie Mauerverkleidungen bei Baumaßnahmen an bestehender Bebauung zu erhalten;
- Dachüberstände mit Dachneigung, Dachsparren und Nachbildungen von Dachsparren bei Baumaßnahmen an bestehender Bebauung zum Schutze der Mehlschwalbe zu erhalten;
- bei Neubauten Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Form entsprechender Dachziegel, Einfluglöcher unter der Dachkante und - für Mauersegler - Niststeine vorzusehen;
- an Gebäuden mit Mehlschwalbenkolonien keine Fassadenbegrünungen vorzunehmen.

*** ZISTERNEN** auf der Grundlage des § 45a(3) Hess. Wassergesetz (Neufassung vom Jan. 90)

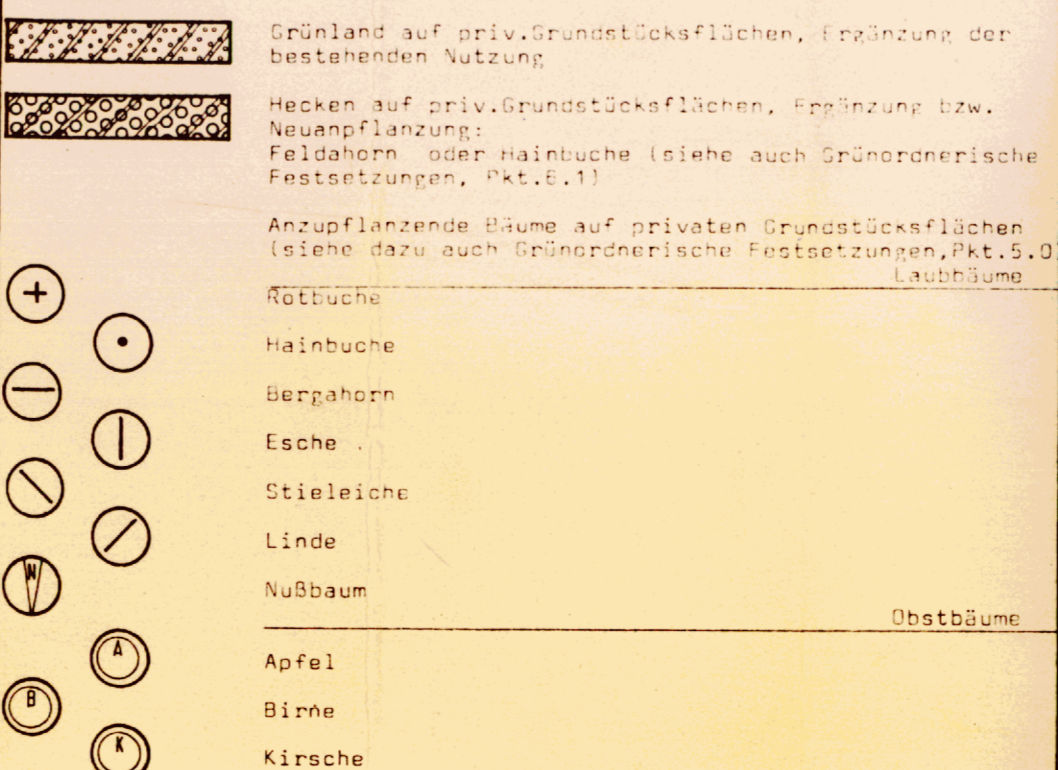
Bei Neubauten ist das Niederschlagswasser der Dachentwässerung in entsprechenden Behältern (z.B. Zisternen) aufzufangen und zur Bewässerung der Gärten zu nutzen. Darüber hinaus wird empfohlen, das Niederschlagswasser auch als Brauchwasser zu nutzen.

*** GASLEITUNGEN**

DN 200 / DN 100 Vorhandene MD-Gasleitung der Südhess. Gas- und Wasser AG, Darmstadt.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.2 PLANUNG



2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - In gesonderter Anlage.

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25 000



GENEHMIGUNGS-, ANZEIGEVERMERK

§ 11 BAUGB

Die Wirkung des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist mit Ablauf des 18.05.1992 eingetreten.

Regierungspräsidium Darmstadt
 Im Auftrag



PLANBEZEICHNUNG

BAULEITPLAN GEMÄß § 9 1 2 3 4 8 9 10 11 12 BAUGESZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 219) SOWIE GEMÄß DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990.

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

"AM STEINBRUCH-AM PFAFFENBERG- HOCHSTRASSE-DORNWEGSHÖHSTRASSE"
 FÜR DEN BEREICH
MÜHLTAL NIEDER-RAMSTADT

PLANGRÖßE 73 x 112 cm PLAN-NR. MU 3.3

BESTEHEND AUS -1- BLATT PLANTEIL MAßSTAB 1: 500

ANLAGE -1- SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG (§ 9(8) BAUGB) VOM: 17.12.1991
 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH) VOM: 17.12.1991

* Redaktionelle Änderungen gemäß Gemeindevertreterbeschluss vom 17.12.1991, eingearbeitet am 28.01.1992, Ri.

PLANUNG UND VERFAHREN

PLANUNGSTEAM DIPL. ING. HÖSEL-RICHTER-SIEBERT
 6100 DARMSTADT, LIEBIGSTRASSE 25, TELEFON: 06151-26070

DARMSTADT, DEN 17. 12. 1991, RI.

GEÄNDERT BZW. ERGÄNZT:

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUß VOM: 17. Feb. 1992

16. 06. 1987

OFFENLAGE VOM: 18. 03. 1991

BIS: 19. 04. 1991

17. 12. 1991

17. 12. 1991

BEKANNTMACHUNG, RECHTSKRAFT: 17. 12. 1991

§ 12 BAUGB

§ 12 BAUGB

§ 12 BAUGB

§ 12 BAUGB

§ 12 BAUGB

§ 12 BAUGB

§ 12 BAUGB