

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Die Planfestsetzungen gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und die Ordnung der Bebauung nach § 3 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 6. Juli 1957 (GVBl. S. 101) werden durch Zeichnung, Schrift und Farbe in den Bebauungsplan und ergänzend durch Text in den nachfolgenden ortsbaurechtlichen Vorschriften und allgemeinen Festsetzungen zum geänderten Bebauungsplan "Im Hag" festgelegt.

2 ANWENDUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für den Bebauungsplan sind die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1952 (GVBl. I S. 429) anzuwenden.

3 FESTSETZUNGEN ÜBER ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 17 UND 22 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Table with 2 columns: B, L; 3 rows: WA, O, 0,3

(1) Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, 3 Geschosse, Blockbauweise, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,3.

Table with 2 columns: B, L; 3 rows: WA, O, 0,3

(2) Wie unter (1), jedoch 4 Geschosse und GFZ = 1,0.

Table with 2 columns: B, L; 3 rows: WA, O, 0,3

(3) Wie unter (1), jedoch 5 Geschosse und GFZ = 1,0.

Table with 2 columns: R, E; 3 rows: WA, O, 0,4 0,7

(4) Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Reihenhausbauweise, 2 Geschosse, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7.

Table with 2 columns: 2, E; 3 rows: WA, O, 0,4 0,7

(5) Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Einzelhausbauweise, 2 Geschosse, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7.

Table with 2 columns: O; 3 rows: WA, O, 0,3 0,9

(6) Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Gebäude für öffentliche Zwecke (z.B. Bürgerhaus, Feuerwehr, Kindergarten, Seasideverwaltung, Parkflächen, Anlagen und Plätze), 3 Geschosse, GRZ = 0,3, GFZ = 0,5. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung können zugelassen werden. Von der zugehörigen Verschärfung des § 12 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung kann für Fahrzeuge der Feuerwehr mit einer Eigenlast von über 3,5 t Befreiung erteilt werden.

(7) In den ausgewiesenen Gebieten für Blockbauweise einschließlich der beiden 6-geschossigen Punkthäuser sowie der Reihenhausbauweise, gilt die angegebene Geschosshöhe als zugehörige Verschärfung. Die vorgeschriebene Geschosshöhe ist jeweils in den dargestellten Baukörper eingetragen.

(8) Bei allen übrigen Gebieten handelt es sich bei der angegebenen Geschosshöhe um eine Höchstgrenze (nicht zwingend), die nur unterschritten werden kann. Werden in diesen Gebieten Geschosshöhen unterschritten, sind jeweils die entsprechenden Grundflächen- und Geschossflächenzahlen nach § 17 der Baunutzungsverordnung anzuwenden. Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG von der Zahl der Vollgeschosse können zugelassen werden, wenn die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden, die Zielsetzung des Bebauungsplans nicht gefährdet wird und das Straßen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

(9) In den Gebieten der Einfamilienhausbauweise zwischen den Straßen 6 und 7, 7 und 8, 8 und 9, 9 und 10 sowie 10 und 2, 2 und 11 sind folgende Ausnahmen für die in diesen Bebauungsplänen vorgesehenen Baufluchtlinien bestehen und werden in Baufluchtlinien nach § 23 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung umgewandelt. Ein Vor- bzw. Zurücktreten von Gebäuden über oder hinter diese Baufluchtlinien (auch wenn das Ausmaß mehr als geringfügig ist) ist ausnahmsweise gemäß § 31 (1) BBauG in diesen Gebieten mit Genehmigung der Gemeinde Nieder-Ramstadt zugelassen, wenn es die Geländebeschaffenheit (Hanglage) sowie die Stellung des Baukörpers auf dem Baugrundstück erfordert und die Baugestaltung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der geringste hierfür zulässige Abstand von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Baukörper beträgt 4,0 m und von der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis zum Baukörper 5,0 m, wenn nicht andere zwingende Vorschriften größere Abstände vorschreiben.

(10) Die vorhandenen Straßenfluchtlinien, soweit sie die Grenzen der öffentlichen Straßen und Plätze bestimmen, werden mit wenigen Ausnahmen geändert und gelten als Straßenbegrenzungslinie weiter.

(11) In den übrigen Gebieten des Flangebietes werden die Mindestabstände zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung). Ein Überschreiten dieser Baugrenze ist ausnahmsweise (§ 31 (1) BBauG) nur in besonderen Fällen bei Garagen bzw. Einstellplätzen möglich. Wenn es erforderlich wird, können einzelne Gebäude von dieser Baugrenze zurückgesetzt werden.

(12) Als Baugrenztiefe nach § 23 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung wird für alle Gebiete ein Abstand von der rückwärtigen Grundstücksgrenze von 5,0 m festgesetzt, sofern nicht andere baurechtliche Vorschriften einen größeren Abstand vorschreiben (§ 25 HBO Bauwerks- und Grenzabstand).

(13) Für die Grundstücke die entlang der Mühlalstraße (S 426) liegen, wird nach dem Bundesformströmungsgesetz § 9 in der Fassung vom 6. August 1961 (BGBl. I S. 1742) eine hintere Baugrenze festgesetzt, die auf den Grundstücken in einem Abstand von 20,0 m gemessen vom Bauwerk der befestigten Fahrbahn verläuft. Ausnahmen für das Überschreiten dieser Baugrenze (auch nicht in geringfügigen Maß) werden nicht zugelassen.

(14) Die seitlichen Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 2,50 m parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wenn nicht durch andere baurechtliche Vorschriften ein größerer Abstand vorgeschrieben ist (§ 25 HBO Bauwerks- und Grenzabstand).

(15) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können in Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ausnahmsweise (§ 31 (1) BBauG) 1-geschossige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn ihre Unterbringung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich oder nicht zweckmäßig ist und öffentliche Belange, insbesondere festgesetzte Nutzungszwecke nicht entgegenstehen. Das gleiche gilt auf den an den Grundstücksgrenzen und an den Erschließungsstraßen gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Garagen.

(16) Außer 1-geschossigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind rückwärtige Gebäude in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

4 MINDESTGRÖßEN

(1) Die Mindestgröße eines bebaubaren Grundstücks im Bereich des in § 3 Abs. (5) dieser Festsetzungen bezeichneten Gebietes beträgt 400 qm.

(2) In den Gebieten der Reihenhausbauweise (§ 3 Abs. (4) dieser Festsetzungen) beträgt die Mindestgröße für ein Grundstück 240 qm.

(3) Bei der Blockbauweise ergibt sich die Mindestgröße eines bebaubaren Grundstücks aus der Grundflächen- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit den erforderlichen Grenz- bzw. Bauwerksabständen nach § 25 der Hessischen Bauordnung.

5 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

(1) Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baufluchtlinien bzw. Baugrenzen (vergleiche) sind nach § 26 Abs. 1 und 2 der Hessischen Bauordnung anzulegen, zu unterhalten und zu nutzen. Für die übrigen Grundstücksfreiflächen ist § 24 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung sinngemäß anzuwenden.

(2) Die Mühlenterrassenplätze sind möglichst an einer geeigneten Stelle zusammengefaßt anzuordnen und in verschließbaren Boxen unterzustellen, oder durch entsprechende Befestigung bzw. Schutzmaße bis maximal 1,25 m Höhe abzusichern. Der genaue Standort der Standplätze für die Mühlenterrassen und die beabsichtigte Absicherung ist im Baustrag anzugeben.

6 EINFRIEDIGUNGEN

(1) Straßenseitige Einfriedigungen und seitliche Straßeneinfriedigungen im Bereich des Vorgartens einschließlich lebender Hecken dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sie müssen innerhalb der Vorgartensfläche nach Art und Höhe der straßenseitigen Einfriedigung entsprechen. Die Einfriedigungen dürfen abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden, oder eine geschlossene Wand wirken. Das Abtropfen der Einfriedigung an angrenzende Straßen ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

(2) In den Gebieten der Blockbauweise und den für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen, mit Ausnahme des geplanten Kindergartens, sind anstelle der Einfriedigungen nur Rückenkalteln entlang der Straßenbegrenzungslinien vorzusehen. Eine entsprechende Befestigung, etwa wie in Bebauungsplan dargestellt, wird empfohlen.

7 DACHFORMEN

(1) In den Gebieten für Einzel- und Reihenhausbauweise mit höchstens 2 Geschossen sollen nur Satteldächer mit höchstens 30° alter Teilung ausgeführt werden. Pultdächer bis zu 10° alter Teilung und Flachdächer sind in den Gebieten für Reihenhausbauweise möglich. Der Ausbau der Dachgeschosse Wohnzwecken ist nur bei 1-geschossigen Vordergebäuden zulässig, soweit dies die maximale Dachneigung von 30° zuläßt.

(2) Die Dachneigung bei der Blockbauweise und den Gebäuden für öffentliche Zwecke bei Ausführung mit Satteldach, darf höchstens 30° alter Teilung betragen.

(3) Bei 1-geschossigen Vorder- und Nebengebäuden sowie bei der Blockbauweise und den Gebäuden für öffentliche Zwecke ist die Ausführung von Pultdächern bis 10° alter Teilung und Flachdächern möglich.

(4) Dachgauben und Dachaufbauten jeder Art sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Aufbauten für Aufzuganlagen in den 4-geschossigen Wohnblocks und den beiden 5-geschossigen Punkthäusern.

(5) Haldedächer werden nur in besonderen Fällen ausnahmsweise zugelassen, wenn sie den Grundzügen des § 8 (Baugestaltung) dieser Vorschriften entsprechen.

8 BAUSCHLITZUNGEN

(1) Bauwerke müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung den Grundzügen des Bebauungsplans, dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild so anpassen, daß sie nicht verunstaltet wirken. Baukörper, Grundrisse, Dach- und Anstrichflächen sowie Farbgestaltung sind so auszubilden und aufeinander abzustimmen, daß keine verunstaltenden Störungen im Gesamtbild der Bauwerke auftreten.

(2) Alle Außenwände der Gebäude sind innerhalb 1 Jahres nach der Schlüsselfertigkeit (Baubereitstellung), jedoch spätestens 1 Jahr nach der in Gebrauchnahme zu verputzen, zu verkleiden, oder mit einem Anstrich zu versehen.

9 GELDBÜßEN

(1) Mit Geldbuße wird bestraft, wer vorsätzlich oder fahrlässig Geboten oder Verboten zuwiderhandelt, die Inhalt von Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind. a.) Über Art und Maß der baulichen Nutzung, b.) über die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, c.) über Flächen für besondere Nutzung.

(2) Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 25. März 1952 (BGBl. I S. 177) in der Fassung der Gesetze vom 26. Juli 1957 (GVBl. I S. 84) und GVBl. II S. 713) findet Anwendung.

10 AUSSERKRÄFTTRETEN VON VORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieses geänderten Bebauungsplans nach § 12 des Bundesbaugesetzes, treten die ortsbaurechtlichen Vorschriften des durch die Änderung unzulässig gewordenen Bebauungsplans "Im Hag" vom 19.5.1960 außer Kraft und werden durch diese neuen ortsbaurechtlichen Vorschriften und allgemeinen Festsetzungen zum geänderten Bebauungsplan "Im Hag" ersetzt.

BESONDERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 1. Alle im Bebauungsplan angegebenen neuen Grundstücksgrößen sind nicht rechtsverbindlich. Es sind projektierte Grundstücksgrößen zur späteren endgültigen und rechtsverbindlichen Übernahme in die Bauleitkarte.
2. Da in den geänderten Bebauungsplan keine wesentl. Abweichung in der Straßenführung gegenüber dem alten Bebauungsplan vorgenommen wurde, bleibt auch der Plan mit den vorgesehenen Längsprofilen der Erschließungsstraßen und Wohnwege bestehen und wird wahlweise für den geänderten Bebauungsplan "Im Hag" übernommen. Zur Ergänzung wurden verschiedene geplante Straßenquerschnitte eingezeichnet.
3. Die endgültige Lage der vorgesehenen Kanalisation wird in einem gesonderten Plan dargestellt. Ein Teil der Abwasserleitungen ist bereits in den Generalabwasserplan der Gemeinde Nieder-Ramstadt aus dem Jahr 1955 eingetragen. Der Anschluss des Gebietes "Im Hag" an die neue Gruppenanlage ist sicherzustellen. Diese Anlage soll etwa bis Mitte 1966 betriebsbereit sein.
4. Für das neue Wasserleitungsnetz wird ebenfalls ein gesondertes Plan angefertigt. Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser wird von dem Wasserwerk der Gemeinde Nieder-Ramstadt übernommen. Die Anschlußmöglichkeit an das vorhandene Wasserleitungsnetz ist gesichert.
5. Die genaue Ausblöhung des Knotenpunktes an der Einmündung der Straße Nr. 1 in die Mühlalstraße (S 426) wird bis zur Ausbaur der Straße Nr. 1 und 2 in Verbindung mit dem Hessischen Straßenbauamt Darmstadt noch festgelegt.
6. In den für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Gebieten auf beiden Seiten der verlängerten Bahnhofsstraße am Beginn des neuen Baugebietes sind die Baukörper sowie die sonstige Gestaltung (Parkflächen usw.) nicht im Plan festgelegt. Es ist beabsichtigt, für diesen Teil des Planbereichs einen Architektenwettbewerb auszuschießen, da in diesem Bereich ein Bürgerhaus, ein neues Gebäude für die Gemeindeverwaltung, ein Feuerwehrgerätehaus, ein öffentlicher Parkplatz mit Abstellmöglichkeit für ca. 80 Pkw und weitere Abstellplätze für 20 - 40 Pkw und Gemüse geplant ist.
7. Für die beiden Erschließungsstraßen Nr. 1 und 2 (Fahrbahnbreite 6,0 m) wird gemäß DIN 5044 das Aufstellen von Mastastützen (Lichtfarbe weiß) im Abstand von ca. 30 - 35 m mit einer mittleren horizontalen Beleuchtungsstärke auf der Fahrbahn von 3 - 6 Lux bei einer Mast- bzw. Lichtpunkthöhe von 7,5 oder 9,5 m empfohlen.
8. In den Erschließungsstraßen Nr. 7, 12, 13 und 14 (Fahrbahnbreite 6,0 m) sollen Mastastützen (Lichtfarbe weiß) im Abstand von ca. 25 m wechselseitig mit einer mittleren horizontalen Beleuchtungsstärke auf der Fahrbahn von 5 - 6 Lux bei einer Mast- bzw. Lichtpunkthöhe von 5,3 m aufgestellt werden.
9. Die Wohnwege Nr. 3 - 6 und 8 - 10 (Gesamtbreite 5,5 m) sollen durch Mastastützen (Lichtfarbe weiß) im Abstand von ca. 30 - 35 m mit einer mittleren horizontalen Beleuchtungsstärke auf der Fahrbahn von 1 Lux bei einer Mast- bzw. Lichtpunkthöhe von 5,0 m ausgeleuchtet werden.

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHN-EINHEITEN

Table with 4 columns: Blockbauweise 3, 4 und 5 Geschosse; Reihenhausbauweise, 2 Geschosse; Einzelhausbauweise, freistehende 1- und 2-Familienhäuser. Includes rows for 13 Blocks, 3 Geschosse, 11 1/2 Geschosse, 2 Punkthäuser, etc.

Es besteht die Möglichkeit, daß in 2 - 4 Wohnblöcken auf beiden Seiten der Straße Nr. 2 jeweils in den Erdgeschoss (Einzelhandelsgeschäfte) eingebaut werden. Die Zahl der Wohneinheiten verringert sich dann um etwa 6 - 15 Wohnungen.

NACHWEIS DER GEPLANTEN GARAGEN, EINSTELLPLÄTZE SOWIE DER OFFENTLICHEN ABSTELL- UND PARKPLÄTZE

Table with 2 columns: Garagen (Sammelgaragen), Einstellplätze und Besucherparkplätze, Garagen (Sammel- und Doppelgaragen), Garagen (Einzel- und Doppelgaragen), Garagen und Einstellplätze für Gemeindeverwaltung, Garagen für Kraftfahrzeuge in Feuerwehrgerätehaus, öffentliche Parkplätze, Abstellplätze für Pkw, öffentliche Abstellplätze im Bereich des Bürgerhauses und Gemeindeverwaltung Pkw, öffentliche Abstellplätze im übrigen Planbereich. Includes summary rows for Gesamtzahl der Wohnungen and Gesamtzahl der Garagen und Abstellplätze.

ZUSÄTZLICHE ANLAGEN

Table with 2 columns: Grenzen des räumlichen Flangebietes, Begrenzungslinien für die Anlage über Art und Maß der baulichen Nutzung, Angaben über max. Geschosshöhe, Stellung der baulichen Anlagen, Angabe der Firstrichtung, Straßenbegrenzungslinien, Baufluchtlinien, Baugrenzen, projektierte Grundstücks- bzw. Flurstücksgrenzen, Garagen, auch Gemeindefachanlagen, öffentliche Abstell- und Parkplätze, Einfahrten, für öffentliche Zwecke bestimmte Baugrundstücke, Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Spielplätze, Grünflächen an den Straßen bzw. öffentlichen Abstell- und Parkplätzen zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern, Bepflanzungen, Hecken, privat und öffentlich.

VERFAHRENSLEGENDE

Entwurf und Bearbeitung des geänderten Bebauungsplans "Im Hag" gemäß § 2 BBauG. Katasteramt Darmstadt. Gemeindevorstand Nieder-Ramstadt. U.Reg.Vera.Rat. Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird hiermit bescheinigt. Der Ortvergleich wurde am 19. September 1966 durchgeführt. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende amtliche Flurkarte wurde letztmalig am 21.11.1963 berichtigt. Darmstadt, den 14. August 1964. Katasteramt. Das Aufstellen eines neuen Entwurfs mit ortsbaurechtlichen Vorschriften und allgemeinen Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans "Im Hag" (verbindlicher Bauleitplan gemäß §§ 8 und 30 BBauG) wurde von der Gemeindevertretung am 26.9.1963 beschlossen. Nieder-Ramstadt, den 14. August 1964. Bürgermeister. Nach nochmaliger Vorlage des Bebauungsplanentwurfs bei der Gemeindevertretung Nieder-Ramstadt am 29. September 1964 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, hat der Plan mit Begründung nach vorheriger Bekanntmachung in der Zeit vom 12. Dezember 1964 bis 11. Januar 1965 offengelegen. Nieder-Ramstadt, den 12. Januar 1965. Bürgermeister. Beschlossen als Sitzung auf Grund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. Juni 1950 (GVBl. S. 103) und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (GVBl. I S. 341) in der Sitzung der Gemeindevertretung Nieder-Ramstadt vom 18. August 1965. Nieder-Ramstadt, den 18. August 1965. Bürgermeister. Mit dem Auftragen genehmigt auf Grund des § 11 des BBauG durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt durch Verfügung III/3a-61404/01 NIEDER-RAMSTADT am 5. NOVEMBER 1965. Darmstadt, den 5. NOVEMBER 1965. DER REGIERUNGSPRÄSIDENT. Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung hat in der Zeit vom 7. DEZEMBER bis 21. DEZEMBER 1965 gemäß § 12 BBauG zu jedermanns Einsicht in Nieder-Ramstadt öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Plans, der Ort und die Dauer der Auslegung wurde vom 26.11. bis 6.12.1965 in Nieder-Ramstadt ortsbau bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 7. Dezember 1965 rechtsverbindlich geworden. Nieder-Ramstadt, den 22. Dezember 1965. Bürgermeister.

Nieder-Ramstadt, den 8. März 1966. Bürgermeister.

\* Siegel und Unterschrift s. Original

GEÄNDERTER BEBAUUNGSPLAN (VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEMÄSS §§ 8 UND 30 BBauG) DER GEMEINDE NIEDER - RAMSTADT BAUGEBIET „IM HAG“ M = 1 : 1000 GEMARKUNG NIEDER-RAMSTADT FLUR 1 U. 22

1. 3 Blatt schriftliche Begründung zum geänderten Bebauungsplan vom 14. Aug. 1964 (§ 9 Abs. 5 BBauG)
2. Plan über die Längsprofile der geplanten Erschließungsstraßen (Wohnstraßen) und Wohnwege.