

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Die Planfestsetzungen gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und die Ordnung der Bauweise nach § 3 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 6. Juli 1957 (GVBl. S. 101) werden durch Zeichnung, Schrift und Farbe im 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 1962 (GVBl. I S. 429) anzuwenden.

§ 3 FESTSETZUNGEN ÜBER ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß § 9

17 UND 22 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

(1) Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, 3 Geschosse, Blockbebauung, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, Geschöflächenzahl (GFZ) = 0,9.

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 6 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: 0; 3 rows: WA, O, 0,3, 0,9

(6) Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Gebäude für öffentliche Zwecke (z.B. Bürgerhaus, Feuerwehr, Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Parkflächen, Anlagen und Plätze), 3 Geschosse, GRZ = 0,3, GFZ = 0,9. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung können zugelassen werden. Von der zwingenden Vorschrift des § 12 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung kann für Fahrzeuge der Feuerwehr mit einem Eigengewicht von über 3,5 t Befreiung erteilt werden.

(7) In den ausgewiesenen Gebieten für Blockbebauung einschließlich der beiden 6-geschossigen Punkthäuser sowie der Reihenhausbauweise, gilt die angegebene Geschöflächenzahl als zwingende Vorschrift. Die vorgeschriebene Geschöflächenzahl ist jeweils in den dargestellten Baukörper eingetragen.

(8) Bei allen übrigen Gebieten handelt es sich bei der angegebenen Geschöflächenzahl um eine Höchstgrenze (nicht zwingend), die nur unterschritten werden kann, werden in diesen Gebieten Geschöflächen unterschritten, sind jeweils die entsprechenden Grundflächen- und Geschöflächenzahlen des § 17 der Baunutzungsverordnung anzuwenden. Ausnahmen nach § 31 (1) HBO sind der Zahl der Vollgeschosse können zugelassen werden, wenn die festgesetzten Grundflächen- und Geschöflächenzahlen 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 11, bleiben die wenigen Ausnahmen die im alten Bebauungsplan vorgesehenen vorderen Baufluchtlinien bestehen und werden in Baulinien nach § 23 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung umgewandelt. Ein Vor- bzw. Zurücktreten von Gebäuden über oder hinter diese Baulinien (auch wenn das Ausmaß mehr als geringfügig ist) kann ausnahmsweise gemäß § 31 (1) HBO in diesen Gebieten mit Genehmigung der Gemeinde Nieder-Ramstadt zugelassen werden, wenn es die Geländebeschaffenheit (Kunzlinge) sowie die Stellung des Baukörpers auf dem Baugrundstück erfordert und die Baugestaltung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der geringste hierfür zulässige Abstand von der Straßengrenzungslinie 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 Straßengrenzungslinie weiter.

(11) In den übrigen Gebieten des Planungsbereichs werden die Mindestabstände zwischen der Straßengrenzungslinie und den Gebäuden durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung). Ein Überschreiten dieser Baugrenze ist ausnahmsweise (§ 31 (1) HBO) 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 Mühlstraße (§ 426) liegen, wird nach dem Bundesfernstraßengesetz § 9 in der Fassung vom 6. August 1961 (BGBl. I S. 1742), die eine hintere Baugrenze festsetzt, die auf den Grundstücken in einem Abstand von 20,0 m gemessen von äusserem Rand 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) HBO) 1-geschossige Nebenanlagen in 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 in Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind rückwärtige Gebäude in allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

§ 4 MINDESTGRÖSSEN

(1) Die Mindestgröße eines bebaubaren Grundstücks in 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 Blockbebauung ergibt sich die Mindestgröße eines bebaubaren Grundstücks aus der Grundflächen- und Geschöflächenzahl in Verbindung mit den erforderlichen Grenz- bzw. Bauwerksabständen nach § 25 der Hessischen Bauordnung.

§ 5 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

(1) Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baulinien bzw. Baugrenzen (Vorgärten) sind nach § 24 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 Mülltonnenstandplätze sind möglichst an einer geeigneten Stelle zusammengefaßt anzuordnen und in verschließbaren Büten unterzustellen, oder durch entsprechende Bepflanzung bzw. Schutzwände bis maximal 1,25 m Höhe abzusichern. Der genaue Standort der Standplätze für die Mülltonnen und die beabsichtigte Abschirmung ist in Bauantrag anzugeben.

§ 6 EINFRIEDIGUNGEN

(1) Straßenseitige Einfriedigungen und seitliche Straßeneinfriedigungen in 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 Vorgartentiefe nach Art und Höhe der straßenseitigen Einfriedigung entsprechen. Die Einfriedigungen dürfen abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden, oder wie eine geschlossene Wand wirken. Das Abtropfen der Einfriedigung an gegenüberliegenden Straßen ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

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

§ 7 DACHFORM

(1) In den Gebieten für Einzel- und Reihenhausbauweise mit höchstens 2 Geschossen sollen nur Satteldächer mit höchstens 30° oder Tonnendächer mit höchstens 10° oder Tonnendächer bis zu 10° oder Tonnendächer mit höchstens 10° oder Tonnendächer mit höchstens 10° zulässig sein. Die Ausführung von Pultdächern bis 10° oder Tonnendächern bis 10° ist zulässig, soweit dies die maximale Dachneigung von 30° zuläßt.

(2) Die Dachneigung bei der Blockbebauung und den Gebäuden für öffentliche Zwecke bei Ausführung mit Satteldach, darf höchstens 30° oder Tonnendächer betragen.

(3) Bei 1-geschossigen Vorder- und Nebengebäuden sowie bei der Blockbebauung und den Gebäuden für öffentliche Zwecke ist die Ausführung von Pultdächern bis 10° oder Tonnendächern bis 10° zulässig.

(4) Dachgaupen und Dachaufbauten jeder Art sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Aufbauten für Aufzugsanlagen in den 4-geschossigen Wohnblocks und den beiden 6-geschossigen Punkthäusern.

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

§ 8 BAUGESTALTUNG

(1) Bauwerke müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung den Grundzügen des Bebauungsplans, den Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu anpassen, daß sie nicht verunstaltend wirken. Baukörper, Grundriß-, Dach- und Ansichtflächen sowie Farbgestaltung sind so auszubilden und aufeinander abzustimmen, daß keine verunstaltenden Störungen in Gesamtgefüge der Bauwerke auftreten.

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

§ 9 GELDBÜSSE

(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. 841 und GVBl. II S. 713) findet Anwendung.

§ 10 AUSSERKRAFTTRETEN VON VORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieses geänderten Bebauungsplans nach § 12 des Bundesbaugesetzes, treten die ortsbaurechtlichen Vorschriften des durch die Änderung ungültig gewordenen Bebauungsplans "Im Hag" vom 19.9.1960 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 Grundstücksgrenzen sind nicht rechtsverbindlich. Es sind projektierte Grundstücksgrenzen zur späteren endgültigen und rechtsverbindlichen Übernahme in die Utelegungskarte.
2. Da in dem 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 vollständig für den geänderten Bebauungsplan "Im Hag" übernommen.
3. Die endgültige Lage der vorgesehenen Kanalisation wird in einem gesonderten Plan dargestellt. Ein Teil der Abwasserleitungen ist bereits in den Generalentwässerungsplan der Gemeinde Nieder-Ramstadt aus dem Jahr 1955 eingetragen.
4. Für das neue Wasserleitungsnetz wird ebenfalls ein gesondertes Plan angefertigt. Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser wird von dem Wasserverk der Gemeinde Nieder-Ramstadt übernommen.
5. Die genaue Ausbuchtung des Knotenpunktes an der Einmündung der Straße Nr. 1 in die Mühlstraße (§ 426) wird bis zum Ausbau der Straße Nr. 1 und 2 in Verbindung mit dem Hessischen Straßenbauamt Darmstadt noch festgelegt.
6. In dem für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Gebiet auf beiden Seiten der verlängerten Bahnhofstraße am Beginn des neuen Baugebietes sind die Baukörper sowie die sonstige Gestaltung (Parkflächen usw.) nicht im Plan dargestellt.
7. Für die beiden Erschließungsstraßen Nr. 1 und 2 (Fahrbahnbreite 6,0 m) wird gemäß DIN 5044 das Aufstellen von Masten für Mastenstützen (Lichtfarbe weiß) im Abstand von ca. 30 - 35 m mit einer mittleren horizontalen Beleuchtungsstärke auf der Fahrbahn von 5 - 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 Mastenstützen (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 6,3 m aufgestellt werden.
9. Die Wohnzone Nr. 3 - 6 und 8 - 10 (Gesamtbreite 5,5 m) sollen durch Mastenstützen (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 WOHNHEINHEITEN

Table with columns: A. Blockbebauung 3, 4 und 6 Geschosse, B. Reihenhausbauweise, 2 Geschosse, C. Einzelhausbauweise, freistehende 1- und 2-Familienhäuser. Includes rows for Blocks, Reihentypen, Einfamilienhäuser, and Zweifamilienhäuser with counts and area (m²).

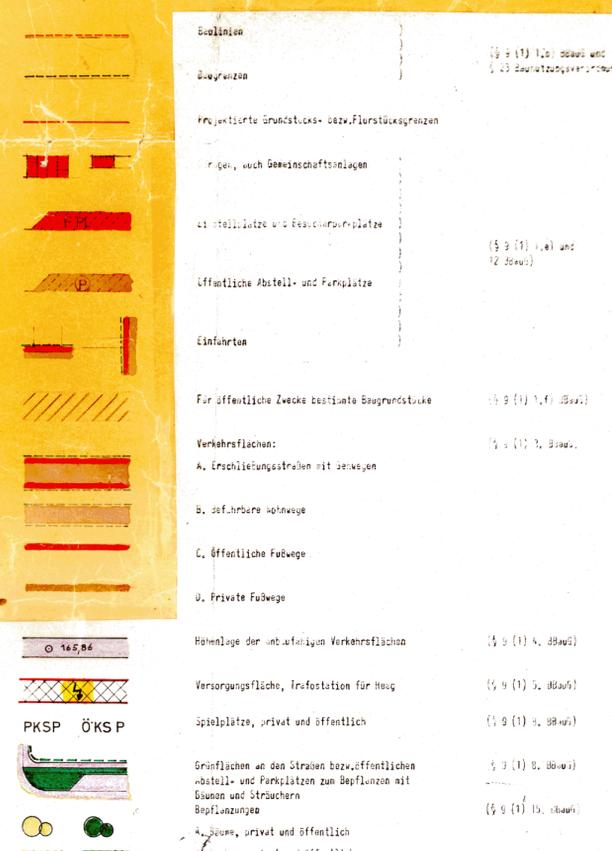
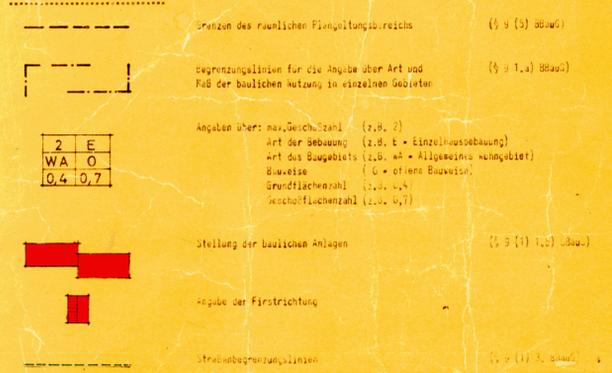
Es besteht die Möglichkeit, daß in 2 - 4 Wohnblocks auf beiden Seiten der Straße Nr. 2 jeweils in den Erdgeschoss (Einzelhandelsgeschäfte) eingebaut werden. Die Zahl der Wohneinheiten verringert sich dann um etwa 8 - 16 Wohneinheiten.

NACHWEIS DER GEPLANTEN GARAGEN, EINSTELLPLATZE SOWIE DER ÖFFENTLICHEN PARK- UND EINSTELLPLATZE

Table listing parking and garage locations: 1. Garagen (Sammelgaragen) zu A., 2. Einstellplätze und Besucherparkplätze zu A., 3. Garagen (Sammel- und Doppelgaragen) zu B., etc.

Summary table: Summe der Garagen und Abstellplätze: insgesamt für Pkw = 600, insgesamt für Omnibusse = 6, insgesamt für Feuerwehr = 3.

ZEICHENERKLÄRUNG



VERFAHRENSGANG

Entwurf und Bearbeitung des geänderten Bebauungsplans "Im Hag" gemäß § 9 BauG.

Katasteramt Darmstadt, Gemeindebauamt Nieder-Ramstadt.

Handwritten signature: S. Jöbel, Gemeindeverwalter.

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird hiermit bescheinigt. Der Ortsvergleich wurde am 28. Oktober 1965 durchgeführt.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende amtliche Flurkarte wurde letztendlich am 21.11.1963 berichtigt.

Darmstadt, den 14. August 1965. Handwritten signature: Katus, Bürgermeister.

Das Aufstellen eines neuen Entwurfs mit ortsbaurechtlichen Vorschriften und allgemeinen Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans "Im Hag" (verbindlicher Bauleitplan gemäß §§ 6 und 30 BauG) wurde von der Gemeindevertretung am 26.2.1963 beschlossen.

Nieder-Ramstadt, den 11. August 1964. Handwritten signature: Bürgermeister.

Nach nochmaliger Vorlage des Bebauungsplanentwurfs bei der Gemeindevertretung Nieder-Ramstadt am 12. September 1964 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, hat der Plan mit Begründung, nach vorheriger Bekanntmachung in der Zeit vom 12. Dezember 1964 bis zum 11. Januar 1965 öffentlich ausgelegen.

Nieder-Ramstadt, den 12. September 1965. Handwritten signature: Bürgermeister.

Beschlossen als Satzung auf Grund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7. Juni 1960 (GVBl. S. 103) und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BauG) vom 23. Juni 1960 (GVBl. I S. 341) in der Sitzung der Gemeindevertretung Nieder-Ramstadt vom 11. August 1965.

Nieder-Ramstadt, den 20. August 1965. Handwritten signature: Bürgermeister.

Mit den Auflagen des BauG durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt. Verfügung III/3a - 61d 04/01 Nieder-Ramstadt am 5. November 1965.

Handwritten signature: Der Regierungspräsident.

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung hat in der Zeit vom 24. 2. bis 7. 3. 1966 nochmals bei der Bürgermeisterei in Nieder-Ramstadt öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Plans, der Ort und die Dauer der Auslegung wurden vom 24. 2. bis 1. 3. 1966 in Nieder-Ramstadt ortsüblich bekanntgemacht.

Nieder-Ramstadt, den 8. März 1966. Handwritten signature: Bürgermeister.

Aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes wurde durch die Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 1. 2. 1966 empfohlen, die Bekanntmachung und Offenlegung des Bebauungsplans unter Beachtung der neuen Rechtslage zu wiederholen.

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung hat daher gleichzeitig mit dem Beginn des Aushangs der Bekanntmachung in der Zeit vom 24. 2. bis 7. 3. 1966 nochmals bei der Bürgermeisterei in Nieder-Ramstadt öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Plans, der Ort und die Dauer der Auslegung wurden vom 24. 2. bis 1. 3. 1966 in Nieder-Ramstadt ortsüblich bekanntgemacht.

Nieder-Ramstadt, den 8. März 1966. Handwritten signature: Bürgermeister.

GEÄNDERTER BEBAUUNGSPLAN (VERBINDLICHER BAULEITPLAN) DER GEMEINDE NIEDER-RAMSTADT