gem. § 9 BBauG und BauNVO in der Fassung vom 26. 11. 1968

PLANFESTSETZUNG

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise a = geschlossen o = offen	Sonstige Festsetzungen	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
1	WA Allg. Wohngebiet	a	Je nach Geländeebene für Wohnzwecke nutzbare Untergeschosse möglich §§ 2, 57 und 58 HBO sind zu beachten Feuerwehranfahrt 4 m breit, 15 t Gebäudeabstand 6 m	V	0,4	1,1
2	"	a		IV	0,4	1,1
3	"	o	offene Bauweise, Grundstück für Versorgungsbetriebe	III	0,4	1,0
4	"	o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	II	0,4	0,8
5	"	o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	I	0,4	0,5
6	"	o	Nur Hausgruppen zulässig	I	0,4	0,5
7	"	o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Als Dachform auch Walmdach möglich. Dachneigung max. 30°	II	0,4	0,8
8	"	o	Nur Hausgruppen zulässig	II	0,4	0,8
9	"	o	Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	I	0,4	0,5
10	"	o	Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	II	0,4	0,8
11	Landwirtschaftl. genutztes Gebiet					

Sonstige Planfestsetzungen:

1. Dachform: Flachdach mit Bekiesung. Für Kennziffer 8 wahlweise Kultdach oder Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 30° möglich. Hierbei Farbe des Deckungsmaterials dunkelgrau. Die Dachform ist innerhalb einer Hausgruppe einheitlich zu wählen. In der Höhe gegeneinander versetzte Dachflächen sind möglich. Der Dachraum kann ausgebaut werden, Dachgauben sind unzulässig.
2. Drempel: Bis max. 0,80 m Höhe, gemessen an der Außenseite von OK. Dachgeschoß-Fußboden bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachfläche.
3. Sockelhöhe: Max. 0,50 m über OK. natürliches Terrain, gemessen an der höchsten Geländestelle für das jeweils zu errichtende Wohngebäude. Liegt das zu erschließende Grundstück tiefer als die Erschließungsstraße bzw. der Erschließungsweg, so kann die Sockelhöhe max. 0,50 m über Straßenhöhe liegen. Als Bezugspunkt gilt der höchste Schnittpunkt der etwa rechtwinklig zur Straße stehenden Außenwandfläche des Gebäudes mit der Gehwegvorderkante.
4. Außentreppen: Außentreppen zur Erschließung von Wohnungen in Obergeschossen sind unzulässig.
5. Waldabstand; Schutzmaßn.: Waldabstand min. 30,00 m, gemessen im rechten Winkel zur Baugebietsgrenze (Waldgrenze). Alle unmittelbar an die Waldabstandslinie angrenzenden Gebäudeteile mit Fensteröffnungen parallel zur Waldgrenze sind durch Blenden oder anschließende Blumenkästen aus Beton, durch Loggien oder Brüstungen oder in sonstiger geeigneter Weise gegen umfallende Bäume bzw. herabfallende Äste zu schützen. (siehe Anlage). Ungeschützte Fensteröffnungen sind in unmittelbarer Nähe der Waldabstandslinie nur in rechten Winkel zum Waldrand zulässig.
6. Garagen: Für Reihen-Garagen mit Grenzwandflächen von max. 6,50 m Länge und 3,00 m Höhe, die unmittelbar an die Grenze gebaut werden, entfällt der Grenzabstand. Gemeinsame Nebenanlagen (Garagen) sind mit gemeinsamer straßenseitiger Gebäudeflucht zu errichten.

Siehe Ergänzungsblatt zu Festsetzungen v. 20.6.74

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Waldabstandslinie (Mindestabstand zwischen Waldrand und Bebauung = 27,00 m)
- Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher baulicher Nutzung
- (1) Gebietsbezeichnung (s. o.)
- Abgrenzung von Baugrundstücken für den Gemeinbedarf
- Baulinie
- Baugrenze
- Oberbaubare Grundstücksfläche (begrenzt durch Baulinien oder Baugrenzen)
- GGE Flächen für private Gemeinschaftsgaragen
- GST Flächen für private Gemeinschaftsstellplätze auf eigenem Grundstück
- GG GT Flächen für private Garagen oder Abstellplätze auf eigenem Grundstück (max. 2 Stück pro Wohneinheit möglich)
- Öffentliche Verkehrsflächen
- P Öffentliche Abstellplätze
- Öffentliche Grünflächen
- Kinderspielplatz
- Umformerstation

VERFAHRENSLEGENDE

Landkreis Darmstadt -7.JAN.76- 01264

Kreisausschuß Darmstadt — Kreisbauamt — Eingang: 7. JAN. 1976

Entwurf und Bearbeitung:

Heinrich Keller
Stempel und Unterschrift

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

Darmstadt, den 7. April 1975

Rehling
Katasteramt, Reg.-Verm. Dir.

Das Aufstellen des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Nieder-Ramstadt am 13.SEPT.1973 beschlossen.

Nieder-Ramstadt, den 14. SEPT. 1973

GEMEINDE NIEDER-RAMSTADT KREIS DARMSTADT

Bürgermeister

Nach dem Abstimmen mit den Baulastträgern 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 16.4.1974 bis 17.5.1974 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 5.4.1974 ortsüblich bekanntgemacht.

Nieder-Ramstadt, den 20.5.1974

GEMEINDE NIEDER-RAMSTADT KREIS DARMSTADT

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 24.FEBR.1975

Nieder-Ramstadt, den 28.2.1975

Bürgermeister

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

Darmstadt, den .....

Genehmigt
mit Vfg. vom 22 Nov. 1975
Az. V/3 -61 d 6/01
Darmstadt, den 22 Nov. 1975
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Regierungspräsident

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung hat in der Zeit von ..... 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 .....

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN 1:500

IM SAND

DER GEMEINDE

NIEDER-RAMSTADT

ANLAGEN
BEGRÜNDUNG MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG ZEICHNERISCHE DARST. ZU PUNKT 5 D. PLANFESTSETZUNGEN

AUFGESTELLT IM JUNI 1973 VON H. BEGNIH. ENTWURFSV.

SP-Plan-Nr. 1401