

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Dorfgebiet
- 2.1.1 Nicht zulässig sind:
 - * Wirtschaftsteilen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe soweit sie Vollerwerbsbetriebe darstellen,
 - * Intensivtierhaltungen,
 - * Silos und ihnen hinsichtlich ihrer Auswirkungen gleichzustellende Einrichtungen,
 - * Tankstellen,
 - * Gewerbetriebe,
 - * Gartenbaubetriebe.
- 3. Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B.
- 3.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
- 4.1 Offene Bauweise
Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

MD

II
0,4
0,8
0

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 4.2 Hauptfirstrichtung
Die Außenwände der baulichen Anlagen sind parallel oder senkrecht zur angegebenen Firstrichtung zu stellen.
- 4.3 Höhenlage der Dachtraufe
(Traufe ist gleich der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Hausflucht mit der Oberfläche der Dachhaut)
- 4.3.1 Traufhöhe im Planbereich
Im Planbereich 1 werden alle Traufhöhen an der Mitte der den Verkehrsflächen zugewandten Traufseiten der Gebäude gemessen. Bezugshöhe ist jeweils der Schnittpunkt der senkrecht zur Traufe verlängerten Gebäudemitte mit der überkante Straßenmitte. Die an den Planstraßen C, D, E, F, G einseitig gelegenen Gebäude dürfen eine maximale Traufhöhe von 3,80 m nicht überschreiten. Die einseitig an den Planstraßen C, D, E, F, G gelegenen Gebäude dürfen eine minimale Traufhöhe von 1,80 m nicht unterschreiten. Die an den Planstraßen A und B gelegenen Gebäude dürfen eine maximale Traufhöhe von 4,80 m nicht überschreiten und eine minimale Traufhöhe von 0,50 m nicht unterschreiten.
- 4.3.2 Traufhöhen im Planbereich 2
Im Planbereich 2 werden die Traufhöhen an der Süd-Ost-Ecke der Gebäude gemessen. Bezugshöhe ist jeweils der Schnittpunkt der verlängerten östlichen, einseitigen Gebäudelflucht mit der überkante Straßenmitte. Die maximale Traufhöhe beträgt maximal 4,80 m und die minimale 2,80 m.
- 4.4 Höhenlage Eingangsgeschoß
Bei den mit der Traufseite parallel zu den Planstraßen C, D, E, F, G gelegenen Gebäuden werden folgende Höhenlagen des Eingangsgeschoßfußbodens bindend festgelegt: Die überkante des eingangsgeschoßfußbodens darf gemessen an der Gebäudemitte nicht weniger als 1,10 m über der Straßenebene sein. Die minimale Traufhöhe ist jeweils der Schnittpunkt der senkrecht zur Traufe verlängerten Gebäudemitte mit der überkante Straßenmitte. Für die an den Planstraßen A und B gelegenen Gebäude wird die Höhenlage des Eingangsgeschoßfußbodens nicht festgelegt.
- 4.5 Dachform und Dachneigung ist nach den Vorschriften der Landesbauordnung vorgeschrieben sind. Die Dachneigung beträgt mindestens 30° und maximal 50°.
- 4.5.1 bedeutungsgleichen Dachneigung
- 4.5.2 zulässige Dachneigung beträgt mindestens 30° und maximal 50°.
- 6. Stellplätze und Garagen
Für Wohnheit sind mindestens 2 Stellplätze (offen oder in Garagen) nachzuweisen.
- 6.1 Garagen
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwerk zulässig. Sie sind mindestens 5,00 m von der Straßenebegrenzungslinie zurückzusetzen.
- 6.2 Stellplätze
Die Fläche zwischen Garage und Straße ist als Stellplatz auszubilden, wird aber nicht auf die oben geforderten 2 Stellplätze pro Wohnheit angerechnet. Die restlichen geforderten Stellplätze sind zwischen Haus und Straße anzuordnen.
- 10.2 Auf den Grundstücksflächen zwischen Traufseite der Gebäude und Straßenbegrenzung ist pro 10 m Grundstücksbreite mindestens ein, pro Hauseinheit mindestens 2 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.
- 11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 11.1 Für die Dachdeckung ist rotes bis braunes Material zu verwenden.
- 11.2 Als Materialien für die Außenwände sind zugelassen: Putz und/oder Holzverschalungen und/oder nicht glasierte Klinker.
- 11.3 Diese Festsetzungen gelten nicht für die Gestaltung des Sockels bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm über den fertiggestellten Außenanlagen.
- 12. Außenanlagen
- 12.1 Die an die Planstraßen C, D, E, F und G angrenzenden Grundstücksflächen sind bis zu den Gebäudelfluchten höhengleich mit den Straßen auszubilden. Diese Flächen sind entweder gärtnerisch zu gestalten oder im gleichen Material wie die Straßen (Verbundpflaster) zu befestigen.
- 12.2 Einfriedigung:
Auf den Traufseiten der Gebäude ist die äußere Grundstückseinfriedigung auf die Gebäudelflucht zurückzusetzen, so daß ein offener Verkehrsraum entsteht.
Im übrigen sind Einfriedigungen nur als lockenartige Bepflanzung, ggf. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
- 12.3 Mülltonnen und Behälter sind in Schranken oder geschlossenen Räumen unterzubringen. Schranke im nicht eingefriedeten Vorbereich sind nicht zulässig.

- 5. Überbaubare Grundstücksflächen
- 5.1 Baugrenzen
- 5.1.1 Die den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudefronten dürfen von den Baugrenzen maximal um 1,50 m zurückgesetzt werden.



- 7. Öffentliche Verkehrsflächen
- 8. Versorgungseinrichtungen
- 8.1 Trafostation
- 9. Öffentliche Grünflächen



- 9.1 Kinderspielplatz
- 10. Anzupflanzende Bepflanzungen
- 10.1 Anzupflanzende Bäume im öffentlichen Straßenraum der Planstraße A (hochstämmige Laubbäume)



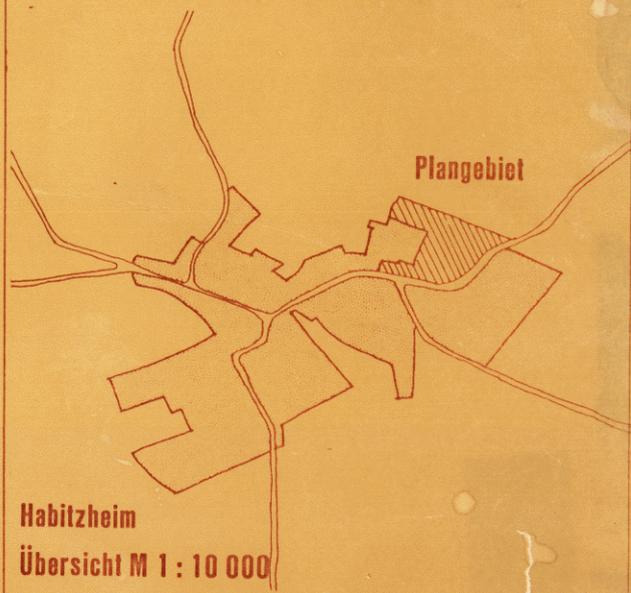
- 10.3 Anzupflanzende, freiwachsende gemischte Laubhecken
- 10.4 Die vorhandenen Bäume an der östlichen Plangebietsgrenze sind zu erhalten.



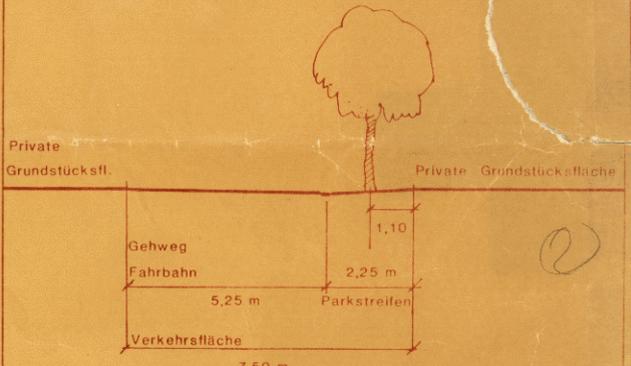
- 13. Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen (Planbereich 1 und Planbereich 2)



GEMEINDE OTZBERG
GEMARKUNG HABITZHEIM
BEBAUUNGSPLAN OBER DEM FALLTOR



Habitzheim
Übersicht M 1 : 10 000



Schnitt Planstrasse A M 1 : 100

Es wird beachtet, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 27.02.1981 übereinstimmen.

Datum 27.02.1981

Rößling



Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung am 28.5.1979
Oetzberg, den 9.12.81

W. M. M. M.
Bürgermeister

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Oetzberg von den Planungsgruppen

ASAD Arbeitsgemeinschaft Städtebau und Architekturbauamt, Johannisstraße 53, 6100 Darmstadt

GRAS Gruppe Architektur und Stadtplanung, Ludwigshafenstraße 31, 6100 Darmstadt

Darmstadt, im Dezember 1980

Die Auslegung erfolgte nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über der Anhörung der Bürger von 24.1.81 bis 15.1.81

Oetzberg, den 17.1.81

W. M. M. M.
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist im Rathaus der Gemeinde Oetzberg, Johannisstraße 53, 6100 Darmstadt, im öffentlichen Auslagenvermerk ausliegen und kann dort eingesehen werden.

Oetzberg, den 17.1.81

W. M. M. M.
Bürgermeister

2. FEB. 1982

759
B L