

STADT OBER-RAMSTADT, STADTTEIL MODAU BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "ÖSTLICH DER KIRCHSTRASSE"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Mischgebiet; unzulässig sind Tankstellen

2 Vollgeschosse zwingend

Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,8

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gebiet 2

Mischgebiet; unzulässig sind Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Geschlossene Bauweise

Grundflächenzahl 0,3
Geschoßflächenzahl 0,6

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auf der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 11,0 m über dem derzeitigen Hofniveau.

Gebiet 3

Dorfgebiet; unzulässig sind Tankstellen

2 Vollgeschosse zwingend

Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,8

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gebiet 4

Dorfgebiet; unzulässig sind Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Geschlossene Bauweise

Grundflächenzahl 0,3
Geschoßflächenzahl 0,6

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auf der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 11,0 m über dem derzeitigen Hofniveau.

Anzupflanzende Einzelbäume

Gemäß der Darstellung im Plan sind hochstämmige Laubbäume der nachfolgenden Auswahlliste anzupflanzen und zu unterhalten. Von den dargestellten Standorten kann bis zu 3 m parallel zum Straßenverlauf abgewichen werden.

Auswahlliste:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Juglans regia	-	Walnuß
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 118 HBO

Dachgestaltung

Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können im Gebiet 1 und 3 auch Krüppelwalmdächer und Walmdächer zugelassen werden, wenn diese Dachformen Bestandteil der vorhandenen Bebauung sind. Ausnahmsweise sind bei Garagen auch Pultdächer zulässig wenn diese an das Wohngebäude angebaut sind.

Bei giebelständigen Häusern sowie bei Eckhäusern sind nur symmetrische Dachformen zulässig.

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 45° bis 55°. Die Dachneigung bei Garagen und Nebengebäuden beträgt mindestens 25°. Nicht überdachte Dachterrassen sind unzulässig, wenn sie vom Straßenraum aus einsehbar sind.

Dachüberstand

Der Dachüberstand darf am Ortsgang 30 cm und an der Traufe 50 cm nicht überschreiten.

Dachfarbe und -material

Sämtliche Dächer sind mit roten Dachziegeln, -steinen oder -pfannen einzudecken.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 118 HBO

Dachöffnungen und -aufbauten

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind mit Ausnahme von Dachausstiegsluken unzulässig.

Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,2 m zum Ortsgang aufweisen. Die maximale Breite der Gaube beträgt 1,8 m. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal 40 % der Dachlänge betragen. Der Abstand zwischen den Gauben beträgt mindestens 1,0 m. Der obere Ansatz von Schleppegauben darf nicht im obersten Viertel der Dachfläche liegen.

Außenwandhöhe

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt im Gebiet 1 und 3 maximal 7,0 m über Oberkante Straße.

Die Höhe westlicher traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt im Gebiet 2 und 4 mindestens 5,5 m und maximal 6,5 m über Oberkante Straße.

Fassadengestaltung

Material und Farbgebung

Bei Fachwerkbauten sind die Gefache mit Glattputz zu versehen und mit - durch geringe Beimengung von Schwarz, Braun oder Ocker gebrochenem - Weiß anzulegen. Für die Holzteile ist Grau, Rot oder Ocker zu verwenden. Bei Originalbefund oder bei Bauten des 19. und 20. Jahrhunderts kann auch Braun oder Schwarz verwendet werden.

Außenwandflächen aus Natursteinen können unverputzt bleiben; ansonsten sind massive Außenwandflächen mit glattem Putz in hellen oder gedeckten Farbtönen zu versehen.

Haussockel sind in einem dunkleren Farbton als die übrige Fassade auszuführen; schwarze Haussockel sowie Sockelverblendungen oder Verkleidungen aus glasiertem Material, Glas, Keramik, Maschbeton, Mosaik, Metall, Kunststoff, bituminöser Pappe (Mauerimitationen), Asbestzement oder aus Natursteinen mit glatter Oberfläche sind unzulässig.

Oberhalb des Haussockels sind Fassadenverkleidungen mit Ausnahme von Holzschindeln unzulässig.

Vorbauten und Rücksprünge

Mit Ausnahme der zulässigen Dachüberstände und der durch die Fachwerkstruktur bedingten Ausragungen der Obergeschosse sind Markisen über Fenstern, Balkone, Erker und Loggien sowie sonstige Kragplatten zur Straße hin unzulässig.

Fenster

Fensteröffnungen müssen mit Ausnahme von Schaufenstern stehendes Rechteckformat haben. Das Verhältnis von Höhe zu Breite muß mindestens 1,3 : 1 und darf maximal 2 : 1 betragen.

Fenster in Fachwerkfassaden müssen durch Sprossen oder außen aufgesetzte Sprossen unterteilt sein. Ansonsten müssen Fenster durch einen Kämpfer geteilt sein und im unteren Bereich eine vertikale Teilung aufweisen. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten.

Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und müssen eine mindestens 0,5 m hohe Brüstung über Straßenniveau haben. Schaufensterscheiben müssen stehendes Format haben und ein Verhältnis der Höhe zur Breite von mindestens 1,3 : 1 aufweisen.

Schaufensterrahmen müssen als Unterteilung der Fassade einen Querschnitt von mindestens 24 cm aufweisen.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 90 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche, dabei mindestens 50 % mit einer ständigen Vegetationsdecke, anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind 1 hochstämmiger Obst- bzw. Nußbaum, alternativ dazu 1 Laubbaum oder 4 Laubsträucher der nachfolgenden Auswahlliste anzupflanzen und zu unterhalten.

Auswahlliste:

(B) Acer campestre	-	Feldahorn
(B) Acer platanoides	-	Spitzahorn
(B) Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartrieel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
(g) Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
(B) Quercus petraea	-	Traubeneiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
(B) Tilia cordata	-	Winterlinde
(g) Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

(B) = Baum
(g) = giftiges Gehölz

Einfriedigungen

An der Kirchstraße sind nur Mauern, Mauersockel mit Lattenzäunen oder Lattenzäune (senkrechte Lattenstellung) zulässig.

Einfriedigungen im rückwärtigen Bereich sind nur als Lattenzäune oder als in mindestens zweireihige Laubgehölzpflanzungen gemäß o.a. Auswahlliste integrierte Drahtzäune zulässig. Sockelmauern sind hier unzulässig.

Die Anpflanzung von Thuja oder anderen säulenförmig wachsenden Nadelgehölzen als Grenz- oder Sichtschutzhecke ist unzulässig.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO-) in der Fassung der dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986, BGBl. I vom 30.12.1986 S. 2665

- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981, GVBl. I S. 66

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977, GVBl. 1978 I S. 1

- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977, GVBl. I S. 102

Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23.09.1988

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Unterrichtung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 07.08.89 bis 07.09.89

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 16.02.90

22. MRZ. 1990

Datum

Unterschrift *H. Hasch*
Bürgermeister

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 12.12.89 übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt
Im Auftrag

12.12.89
Datum

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 25. JUNI 1990

Az.: IV/34-61d 04/01 - DIEBURG - MODAU - 5-

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

H. Hasch

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 16.7.90 ortsüblich bekanntgemacht.

Datum

Unterschrift

Übersichtsplan

M. 1:10 000



PLANUNGSBÜRO
FÜR STÄDTEBAU
DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN
VERM.-ING. H. NEUMANN
DIPL.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUEN SEE 1
TEL. 06071 49333

STADT OBER-RAMSTADT,
STADTTEIL MODAU

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
"ÖSTLICH DER KIRCHSTRASSE"

MASSTAB 1:1000
AUFTRAGS-NR. 38-B-93

ENTWURF 1109
GEÄNDERT B L

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ober-Ramstadt
- Hauptfirstrichtung zwingend
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Anzupflanzende Einzelbäume
- Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Hinweis

- Bestehende Bebauung

Aufgemessener Höhenpunkt (alle Höhen plus 200m = Höhe u NN)

Hinweis:

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume in 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost und von Anlagen zur Stromversorgung der HEAG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um Baumwurzeln von den genannten Anlagen fernzuhalten.