

TEXTTEIL

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 ABS. 1 BBAUG

1. Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Die gemäß § 4, Abs. 2, Nr. 2 + 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden nur in den mit 6 bezeichneten Teilen der allgemeinen Wohngebiete zugelassen.
 - 1.1.2 Die in § 4, Abs. 3, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für die allgemeinen Wohngebiete des Planbereichs generell ausgeschlossen.
 - 1.1.3 In den mit 2 gekennzeichneten reinen Wohngebieten sind die nach § 3, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gebiet	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Bauweise
1	WR	2 (max)	0,4	0,8	offen: Einzel- bzw Einzel- und Doppelhäuser
2,3,4	WR	2 (max)	0,4	0,8	geschlossen
5,6	WA	2 (max)	0,4	0,8	geschlossen

1.2.1 Doppelhäuser in Gebiet 1 müssen in sich einheitliche Geschosshöhen und Gebäudehöhen haben.

1.2.2 In den Gebieten 2, 3, 4, 5, 6 kann gemäß § 17, Abs. 5, BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl oder der Geschosshöhe zugelassen werden, wenn dabei die zulässige Geschosshöhe nicht überschritten wird.

1.2.3 In den Gebieten 2, 3, 4, 5, 6 bleibt gemäß § 21 a, Abs. 4, Nr. 3 BauNVO die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosshöhe unberücksichtigt.

1.2.4 Die Firsthöhe, an den Endpunkten gemessen, beträgt bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 7,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 9,5 m über natürlichem Gelände.

1.2.5 Die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird mit maximal 0,5 m über der Höhenlage der erschließungsseitig angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Ausnahmsweise kann für Gebäude mit versetzten Geschossen eine andere Höhenlage zugelassen werden.

1.2.6 Die Höhe von Stützmauern darf maximal 0,80 m betragen.

1.2.7 Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Bauweise
 - 2.1 In den Gebieten 2,3,4,5,6 ist geschlossene Bauweise festgesetzt; d. h. die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand auf dem Grundstück anzuordnen. Durch Versetzen der Gebäudeteile ergeben sich geschützte Gartenhöfe und eine abwechslungsreiche Straßenansicht.

3. Straßenverkehrsflächen
 - 3.1 Der Anschluß der Grundstücke des Gebietes 4 erfolgt ausschließlich über die im Norden angrenzende Straße, der befahrbare Wohnweg unterhalb dieser Grundstücke ist dem im Süden anschließenden Baugebiet vorbehalten.
 - 3.2 Auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen "besonderer Zweckbestimmung" sollen die Verkehrsarten gemischt sein, der Fahrverkehr darf nur durch die Anlieger verursacht werden.

4. Grünflächen
 - 4.1 Auf den gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 BBAUG festgesetzten Standorten und Flächen sind die in Teilplan 2 - Landschaftsplan zum Bebauungsplan - konkret bezeichneten Maßnahmen zu treffen.

5. Gemeinschaftsanlagen
 - 5.1 Für die mit 2 bezeichneten Gebiete ist jeweils ein Gemeinschaftsstandplatz für Mülltonnen, den Straßenverkehrsflächen zugeordnet, festgesetzt.

1.6. Sicherung der Infrastruktur (§ 9 a, Abs. 1 BBAUG)

Die bauliche Nutzung des Gebietes ist erst zulässig, wenn die Erweiterung der Kläranlage des Abwasserverbandes Modau im Bereich des Sandfangs und der Rechenanlage in der biologischen Stufe und der Schlammwässerung gesichert ist. Die Erweiterung gilt als gesichert, wenn eine Genehmigung f.d. Baumaßnahme der Kläranlage vorliegt und die dafür erforderl. Mittel im Haushaltsplan des Abwasserverbandes Modau ausgewiesen sind.

Mit Ausnahme der rot umrandeten Flächen
Mit Ausnahme der rot umrandeten Festsetzungen
Genehmigt
mit den Auflagen
der Vfg. vom 28. APR. 1985
Az. V/3 - 61 d 04/01
Darmstadt, den 22. APR. 1985
Der Regierungspräsident
im Auftrag



NACHRICHTL. ÜBERNOMMENE FESTSETZUNG AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

1.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich im nord-östlichen Teil des Plangebietes liegt in der Wasserschutzzone III. Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete der Zone III sind einzuhalten.

HINWEISE

- 1.1 Längenmaße und Höhenangaben sind in Metern angegeben.
- 1.2 Der Kartenausschnitt entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 03.03.82

TEXTTEIL

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 ABS. 4 BBAUG UND § 118. ABS. 4 HBO

1. Dachgestaltung
 - 1.1 Zulässig sind Satteldächer, Pult- und versetzte Pultdächer; in Gebiet Nr. 1 auch Walmdächer
 - 1.2 Zulässige Dachneigung in Grad alter Teilung:
Gebiet 1 25° - 45°
Gebiet 2,3,4,5,6 38° - 42°
 - 1.3 Doppelhäuser in Gebiet 1 müssen in sich eine einheitliche Dachneigung aufweisen.
 - 1.4 Zulässiges Material für die Dachdeckung sind Ziegel in roten bis erdfarbenen Tönungen.
2. Einfriedigungen
 - 2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und gegen die Nachbargrundstücke kann auf Einfriedigungen verzichtet werden. Im Vorgartenbereich sind Mauern und Holzzäune bis maximal 0,60 m Höhe und/oder lebende Hecken mit maximal 0,80 m Höhe zulässig.
 - 2.2 Im übrigen Bereich sind gegen die Nachbargrundstücke, gegen öffentliche Fußwege und Grünflächen Hecken oder durch Sträucher eingegrünte Zäune bis 1,20 m Höhe zulässig.
 - 2.3 In Gebieten mit geschlossener oder Gartenhof-Bauweise sind zum Schutz von Gartenhöfen, Terrassen, Freisitzen gemauerte oder hölzerne Sichtschutzwände in einer Höhe von 1,80 m zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Private Freiflächen
 - 3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in Gebiet 2-6 zu mindestens 90 % und in Gebiet 1 zu 80 % gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
 - 3.2 Zufahrten und Wege aus bituminösen Decken sind generell unzulässig, zulässig sind Lochverbundsteine, Pflaster, oder wassergebundene Decken.

4. Verkehrsflächen, Wege
 - 4.1 Mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstraßen sind bituminöse Decken unzulässig.
 - 4.2 Befahrbare Wohnwege sowie Geh- und Radwege sind innerhalb der bebauten Ortslage zu pflastern, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit wassergebundenen Decken zu versehen.

EMPFEHLUNGEN (UNVERBINDLICH)

1.1 Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs wird die Anlage von WC-Sparksülkäten und von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung empfohlen.

ACHTUNG: DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS ZWEI TEILPLÄNEN!

VERFAHREN

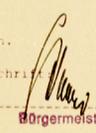
Aufstellungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat gemäß § 2, Abs. 1 BBAUG in ihrer Sitzung am 17.12.82 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ort: OBER-RAMSTADT Datum: 22. JAN. 1985
Unterschrift:  Bürgermeister

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 2, Abs. 6 BBAUG in der Zeit vom 16.1. - 17.2.84 und 23.7. - 24.8.84 öffentlich ausgelegt.

Ort: OBER-RAMSTADT Datum: 22. JAN. 1985
Unterschrift:  Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat gemäß § 10 BBAUG in ihrer Sitzung vom 12.10.84 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Ort: OBER-RAMSTADT Datum: 22. JAN. 1985
Unterschrift:  Bürgermeister

Genehmigung:

Die höhere Verwaltungsbehörde hat diesen Bebauungsplan gemäß § 11 BBAUG genehmigt.

Ort: DARMSTADT Datum: _____ Unterschrift: _____

Bekanntmachung:

Die Stadt Ober-Ramstadt hat die Genehmigung dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 BBAUG am 14.6.1985 ortsüblich bekanntgemacht. Hierdurch ist der Plan rechtsverbindlich.

Ort: OBER-RAMSTADT Datum: 14.6.85 Unterschrift: _____

BEBAUUNGSPLAN

'EICHE-OST'

OBER-RAMSTADT

STADTTEIL OBER-RAMSTADT

TEILPLAN 1 M. 1:1 000

INGENIEURBÜRO IM ADON 102/1
G. KÖRBLER BEARB.: DIPL.-ING E. P. 1142
6101 MODAUTAL 1 PLANNR. 8251.07 BLATT B L