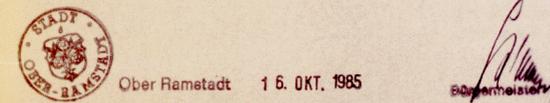


ENTWURFSBESCHLUSS
GEM. § 10 BBAUG IN DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 13.9.85

BEKANNTMACHUNG
GEM. § 6 ABS. 3 HAUPTSATZUNG AM 20.9.85



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANS 'EICHE OST'
GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS



BEBAUUNGSPLAN
EICHE - OST
OBER - RAMSTADT
STADTTEIL **OBER - RAMSTADT**
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG M.1:100
INGENIEURBÜRO *Plan am 22.1.86* IM JUNI 1985
44 **BLER** *erb. 1. We 1/2*
MODAUTAL 1 BEARB.: DIPL.-ING. E. PUTSCHBACH
PLANNR.: 8529.01 95 x 3

ZEICHENERKLÄRUNG

	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG		PFLANZGEBOT FÜR BÄUME
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE		BAUGEBIETSBEZEICHNUNG
	BEFAHRBARER WOHNWEG		GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	FUSS- UND EVTL. RADWEG		BAUGRENZE
	OFF. PARKPLÄTZE		HAUPTFIRSTRICHTUNG
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE		GESCHLOSSENE BAUWEISE
	ÖFF. GRÜNFLÄCHE, PARK		ELT - VERSORGSANLAGE
	FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN		

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 ABS. 1 BBAUG

1. Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Die in § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für das allgemeine Wohngebiet des Planbereiches generell ausgeschlossen
 - 1.1.2 In den mit 1, 2, 3 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	max. 2	0,4	0,8	geschlossen
2	WR	max. 1	0,4	0,5	"
3	WR	max. 1	0,4	0,5	"
4	WA	max. 1	0,4	0,5	"

- 1.2.2 In den Gebieten 1, 2, 3, 4 bleibt gemäß § 21 a, Abs. 4, Nr. 3 BauNVO die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosflächen unberücksichtigt.
- 1.2.3 Die Firsthöhe für das Gebiet 1 beträgt bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 7,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 9,5 m über natürlichem Gelände.
- 1.2.4 Die Firsthöhe der Gebiete 2, 3, 4 darf die Höhenlinie 277 m üNN nicht überschreiten
- 1.2.5 Die Höhenlage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante wird mit maximal 0,5 m über der Höhenlage der erschließungsseitig angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt
- 1.2.6 Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
2. Straßenverkehrsflächen
 - 2.1 Auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen "besonderer Zweckbestimmung" sollen die Verkehrsarten gemischt sein, der Fahrverkehr darf nur durch die Anlieger verursacht werden (befahrbarer Wohnweg)

3. Grünflächen
 - 3.1 Auf den gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 BBAUG festgesetzten Standorten und Flächen sind die in Teilplan 2 - Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Eiche-Ost" bezeichneten Maßnahmen zu treffen, wobei die durch die 1. Planänderung bedingte Umverteilung der Flächen und Standorte berücksichtigt wird.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 ABS. 4 BBAUG + § 118 ABS. 4 HBO

1. Dachgestaltung
 - 1.1 Zulässig sind Satteldächer, Pult- und versetzte Pultdächer
 - 1.2 Zulässige Dachneigung in Grad alter Teilung; in Gebiet 1 38° - 42°
Gebiet 2, 3, 4 wegen der Beschränkung der Firsthöhe, auch geringere Neigung, jedoch nicht weniger als 18° *18-18°*
 - 1.3 Zulässiges Material für die Dachdeckung sind Ziegel in roten bis erdfarbenen Tönungen oder kleinteilige Dachdeckungen aus anderen Materialien derselben Farbtönungen
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 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 überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 90 % gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
 - 3.2 Zufahrten und Zuwege 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

RECHTSNATUR
DIESE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG ERSETZT INNERHALB DES DARGESTELLTEN GELTUNGSBEREICHES DEN BEBAUUNGSPLAN EICHE-OST - GENEHMIGT DURCH RP DARMSTADT MIT VERFÜGUNG VOM 23.4.85 AZ V 3/34-61d 04/01 - OBER-RAMSTADT-25 - IN ALLEN SEINEN FESTSETZUNGEN. DIE GRUNDSÄTZE DES LANDSCHAFTSPLANS - TEILPLAN 2 DES BEBAUUNGSPLANS EICHE-OST - GELTEN SINNGEMÄSS AUCH FÜR DEN GEÄNDERTEN GELTUNGSBEREICH.

- GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
1. Bundesbaugesetz (BBAUG) vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949).
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, BGBl. I, S. 1764
 3. Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).
 4. Hessische Bauordnung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978, S. 11), geändert durch Gesetz vom 06.06.1978 (GVBl. S. 317) und Gesetz vom 10.07.1979 (GVBl. S. 179), HBO.
 5. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hess. Naturschutzgesetz - HBNatG) vom 19.09.1980, GVBl. 11 891-17).
 6. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I, S. 66)