

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

- Bauliche Anlage mit Eintragung der Gebäudestellung...
Bauliche Anlage - Nebengebäude...
Grundstücksgrenze...
Mauer...
Boschung...
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche...
Gebietsbezeichnung...
Zahl der Vollgeschosse...
Stellung der Gebäude...
Dachform...
Regimesche Flachdach...
Stellplätze und Garagen...
Fläche für Gemeinbedarf...
Fläche für Gemeinbedarf...
Versorgungsanlage...
Straßenbegrenzungslinie...
Öffentliche Fläche für Parken...
Verkehrsfläche...
Verkehrsfläche, Fußgängerbereich...
Verkehrsfläche, Fußgängerbereich...
Verkehrsgrün...
Öffentliche Grünfläche...
Anbau-Grünfläche...
Wasserfläche...
Boschung...
Höhe über NN...
Maximale Trauf- bzw. Firsthöhe...
Baugrenze...
Baulinie...
Zu beseitigende Gebäude...
Zu erhaltende Gebäude...
Zu erhaltende Mauer...
Zu ergänzende oder neu zu errichtende Mauer...
Öffentliche Telefonzelle...
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht...
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz...
Gebäudekomplex unterliegt dem Denkmalschutz...
Bushaltestelle...
HINWEISE
GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS...

FESTLEGUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs...
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche...
Gebietsbezeichnung...
Zahl der Vollgeschosse...
Stellung der Gebäude...
Dachform...
Regimesche Flachdach...
Stellplätze und Garagen...
Fläche für Gemeinbedarf...
Fläche für Gemeinbedarf...
Versorgungsanlage...
Straßenbegrenzungslinie...
Öffentliche Fläche für Parken...
Verkehrsfläche...
Verkehrsfläche, Fußgängerbereich...
Verkehrsfläche, Fußgängerbereich...
Verkehrsgrün...
Öffentliche Grünfläche...
Anbau-Grünfläche...
Wasserfläche...
Boschung...
Höhe über NN...
Maximale Trauf- bzw. Firsthöhe...
Baugrenze...
Baulinie...
Zu beseitigende Gebäude...
Zu erhaltende Gebäude...
Zu erhaltende Mauer...
Zu ergänzende oder neu zu errichtende Mauer...
Öffentliche Telefonzelle...
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht...
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz...
Gebäudekomplex unterliegt dem Denkmalschutz...
Bushaltestelle...
HINWEISE
GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS...

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz...
Gebäudekomplex unterliegt dem Denkmalschutz...
Bushaltestelle...

HINWEISE

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS gem. § 9 (7) BBauG

Der Bebauungsplan OR-S 1 "Hammergasse" der Stadt Ober-Ramstadt ist begrenzt:

im Norden durch die Nordgrenze der Liegenschaft Nr. 429/6, durch die Südgrenzen der Parzellen Nr. 840 und Nr. 401/11, durch die nordwestliche Gebäudescheit des Rathauses, durch die Straße "Hochstrabergasse".

im Osten durch die West- und Südgrenze der Parzelle Nr. 302/1, durch die Westgrenze der Parzelle Nr. 310/2, durch die Nord-, West- und Südgrenze der Parzelle Nr. 371/1, durch die West- und Südgrenze der Parzelle Nr. 369/1, durch die Westgrenze der Parzelle Nr. 364/3, durch die Nord- und Westgrenze der Parzelle Nr. 367, durch die West- und Nordgrenze der Parzelle Nr. 532, durch die Nord-, West- und Ostgrenze der Parzelle Nr. 536, durch die Nord- und Westgrenze der Parzelle Nr. 536/1, durch die Straße "Sonngasse", durch die Ost- und Südgrenze der Parzelle Nr. 544, durch die Westgrenze der Parzelle Nr. 561.

im Südosten durch die Straße "Grafengasse", durch die "Darmstädter Str.", durch die Ostgrenze der Parzelle Nr. 600/2, durch die Straße "Brückengasse", durch die Nordgrenze der Parzelle Nr. 622/2.

im Westen durch die Westgrenze der Liegenschaft Nr. 429/6, durch die Westgrenze der Parzelle Nr. 424/2, durch die Westgrenze der Liegenschaft Nr. 429/6.

Alle Grundstücke befinden sich in Flur 1.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBauG

Table with columns: Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Zulässige Zahl der Vollgeschosse, Besondere Festsetzungen, Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen. Rows include 01, 41 WA, 42, 61 MI, 62, 63.

- 1.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen...
1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festzusetzen.
1.1.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen.
1.1.3 Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Höhenlage und Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal müssen vor Einreichung der Bauteilpläne bei der Stadtverwaltung der Stadt Ober-Ramstadt erfragt werden.
1.1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauVO durch Baugrenzen oder Baulinien festzusetzen.
1.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauVO
1.2.1 Gem. § 14 (1) BauVO in Verbindung mit § 23 (3) BauVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in Ausnahmefällen (s. obige Tabelle) zulässig sind.
1.2.2 Gem. § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 23 (3) BauVO ist je ein Wintergarten an der Größe von max. 3 x 7,5 m pro Grundstück als Anbau außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.3 Flächen für Aufschüttungen und Abrabungen gem. § 9 (1) Ziff. 26 BBauG
1.3.1 Aufschüttungen und Abrabungen, die der Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind auf den Grundstücken zu dulden, die an Hang oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auftretenden Böschungen sind auf den Grundstücken zu verzichten.
1.4 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 21 (1) Ziff. 25 a) BBauG - Pflanzgebot - gem. § 9 (1) Ziff. 25 b) BBauG - Erhaltungsgebot -
1.4.1 In dem entsprechenden § 4 HEVATG integrierten und als zweite Planungs-schicht beigefügten Landschaftsplan sind die Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern enthalten.
1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Ziff. 21 BBauG
1.5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten und durch Planeintrag näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsunternehmen (Südhessische Gas- und Wasser AG, HEAG, Fernmeldedienst)
1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziff. 4 BBauG
1.6.1 Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Vorschriften der klassischen Bauordnung bleiben unberührt.
1.6.2 Garagen in Erd- bzw. Sockelgeschos der baulichen Anlagen sind - sofern gestalterische Gesichtspunkte und Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen - zulässig.
1.7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG und § 118 HGO
1.7.1 Auf die gem. § 9 (4) BBauG als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmenden örtlichen Gestaltungsatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 110 (4) HGO wird hingewiesen.

LANDSCHAFTSPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

- Öffentliches Grün
Öffentliches Verkehrsgrün
Privates Grün
Wasserfläche
Zu erhaltender Baum
Zu pflanzender Baum - Pflanzgebot
Zu pflanzender empfohlener Baum
Baumgruppe Marktplatz
Zu erhaltender Busch - Buschreihe
Zu pflanzender Busch - Buschreihe
Zu erhaltende Ranken
Zu pflanzende Ranken
Zu pflanzende empfohlene Ranken
Zu beseitigende Gebäude
A Lage auf der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche oder Fläche für den Gemeinbedarf
B Lage auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
Dachbegrenzung

TEXTL. FESTSETZUNGEN DES LANDSCHAFTSPLANS gem. § 9 (1) 25a+b BBauG

- 1. Alle erforderlichen Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Schaffung von Grünflächen binden den Grundeigentümer.
2. Bestandssicherung und Bestandspflege
3. Pflanzgebot
3.1 Die im Landschaftsplan ausgewiesenen zu schaffenden Gehölzflächen sind wie folgt zu bepflanzen:
a) Ein Strauch je qm
b) Jeder Baum, der gemäß Plan in einer Gehölzfläche zu pflanzen ist, ist an Stelle von jeweils 5 Sträuchern zu setzen.
4. Vollzugsfrist
Die sich aus den Pflanzgeboten ergebenden Pflanzungen auf Grundstücken, auf denen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Landschaftsplanes zu vollziehen. Die Ausführung ist nachzuweisen. Für Grundstücke, auf denen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus dem Landschaftsplan entwickelt wurde und Bestandteil der Baugenehmigung wird.
5. Unterhaltungsgebot
5.1 Alle Pflanzungen sind ständig ordnungsgemäß zu unterhalten. Bei den Sträuchern sind Ausfälle über 10 %, bei den Bäumen sämtliche Ausfälle innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
5.2 Innerhalb befestigter Flächen gepflanzte Bäume müssen mit einer Bauscheibe von mind. 8 qm Fläche versehen werden, deren untere rechteckige Begrenzung senkrecht verlaufen muss. Die Bauscheiben sind dicht zu bepflanzen.
5.3 Pflanzungen neben Parkplätzen und ständig befahrenen Flächen sind zu diesen hin mit einem Hochbalken, das mind. 15 cm über die Oberfläche der angrenzenden Flächen reicht, zu sichern.
6. Pflanzenliste/Pflanzengruppen
Die hier aufgeführten Arten und Qualitäten sind für die gemäß Pflanzgebot zu erstellenden Flächen verbindlich. Die Qualitäten sind Mindestqualitäten.
6.1 Hochstämme, 3kv, 16-18
Acer campestre... Feldahorn
Acer platanoides... Spitzahorn
Acer pseudo-platanus... Bergahorn
Anselmus hippocastanum... Besenkatantane
Alnus glutinosa... Rot/Schwarzahorn
Carpinus betulus... Hainbuche
Crataegus laevigata... Ilexhörnchen
Fraxinus excelsior... Esche
Quercus petraea... Traubeneiche
Quercus robur... Stieleiche
Sorbus aucuparia... Eberesche
Tilia cordata... Winterlinde
Tilia platyphylloides... Sommerlinde
6.2 Sträucher, 2kv, 60-100
Acer campestre... Feldahorn
Cornus mas... Kornelkirsche
Cornus sanguinea... Hartweige
Cornus avellana... Haselnuß
Crataegus monogyna... Haldenrose
Elaeagnus argentea... Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare... Liguster
Lonicera xylosteum... Heckenkirsche
Prunus spinosa... Schlehe
Rhamnus cathartica... Kreuzdorn
Sambucus racemosa... Alpenahornblauschnecke
Rosa canina... Hundrose
Viburnum lantana... Kolliger Schneeball
6.3 Schleimer mit Topfballen, 2 Triebe
Clematis vitalba... Waldrebe
Medora helix... Efeu
Lonicera caprifolium... Gelangerjäger
Pentstemonis tricuspidata... Wilder Wein
6.4 Bodenbedecker, Str., 2kv, 40-60
Rosa nitida... Glanzrose
Rubus fruticosus... Brombeere
Symphoricarpos ch. "Hamcock"... Niedrige Purpurbeere

PLANVERFAHREN

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

Darmstadt, den 08. AUG. 87 Katasteramt

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 14.7.87

Der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt, den 10. AUG. 1987 Bürgermeister

Der Beschluss, einen BBPl aufzustellen, wurde am 14.7.87 in der Sitzung vom 14.7.87... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt, den 10. AUG. 1987 Bürgermeister

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 a (6) BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich von 14.7.87 bis 14.8.87... ausliegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 14.7.87... ortsüblich bekannt gemacht.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. § 2 a (6). In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 14.8.87... wurde über die Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 14.8.87... schriftlich mitgeteilt.

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am 14.8.87

Der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt, den 10. AUG. 1987 Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 BBauG mit Verfügung von... Az.: ... Darmstadt, den ... Der Regierungspräsident im Auftrag

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gem. § 12 BBauG und § 5 HGO am ... ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der BBPl seit ... rechtsverbindlich.

Oberramstadt, den ... Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verteilung von Nachschreibevormerkmalen Ausnahme des § 11 Abs. 3 BauGB nicht gebietet gemacht.

Verfügung vom 14. NOV. 1987 Az.: V 304-616 DANI-OBER-RAMSTADT-52 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

VERTEILUNG VON NACHSCHREIBEVORMERKMALEN

STADT OBER-RAMSTADT BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF -HAMMERGASSE-

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEM. § 4 HEVATG PLAN-NR. OR-S 1-L

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NUR IM ZUSAMMENHANG MIT DEM INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN RECHTSWIRKUNG

VEREINLICHTER BUILLETPLAN GEM. § 8 H BBAUG ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGIGER KOSTENSCHÄTZUNG

LAND / ERG. ...

PLAN-NR. OR-S 1 M.1: 500 GEZ. STÜCKER DATE 1 1147