

Textliche Planfestsetzungen

zum Bebauungsplan der Gemeinde Hohnbach für das Baugebiet "Brunnenstraße - Nordwest I"

E i n l e i t u n g

Aufgrund der §§ 8 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG. - vom 23. Juni 1960 - BGBl. I, Seite 341 - in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung - HGO - in der Fassung vom 1. Juli 1960 - GVBl. S. 103 - hat die Verbandversammlung des Planungsverbandes der Gemeinden des Landkreises Darmstadt gemäß Verbandsatzung vom 30. Dezember 1963 - Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 3/1964, Seite 92, in der Fassung vom 29. Mai 1967, Staatsanzeiger 24/1967, S. 686 für die Verbandsmitgliedsgemeinde (Zweckverbandsgesetz vom 7. Juni 1939 - BGBl. I, S. 379) mit Zustimmung des Ortsparlaments den obengenannten Bebauungsplan als Satzung (Ortsrecht) beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus den gezeichneten Festsetzungen (Planteil) und den textlichen Festsetzungen (Textteil). Er wird durch die schriftliche Begründung (§ 9, Abs. 6 BBauG.) und die Verfahrensakten (§§ 1, 2, 10, 11 und 12 BBauG.) ergänzt.

Der Bebauungsplan wurde nach § 11 BBauG. von dem Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt.

Die Rechtsverbindlichkeit ist durch Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes eingetreten (§ 12 BBauG.).

Textliche Planfestsetzungen

(§ 9 BBauG.; Verordnung zu § 2, Abs. 10 BBauG. über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - vom 26. Juni 1962 - BGBl. I, S. 429; § 3 Hessische Bauordnung - HBO - vom 6.7.1957 - GVBl. S. 101)

A) Mindestplanfestsetzungen und deren Ausnahmen

(§§ 9, 30, 31 BBauG. sowie BauNVO)

1) Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Im Bebauungsplan sind für das Bauland die in der Zeichen-erklärung des Planteiles genannten Baugebietsarten, nämlich "reines Wohngebiet", "allgemeines Wohngebiet" und "Sondergebiet" (Ladengebiet) festgesetzt (§§ 1 - 11 BauNVO).

/ - 2 -

1165

B	L
---	---

1/7

1.2 Im "reinen Wohngebiet" und im "allgemeinen Wohngebiet" sind die Ausnahmen nach §§ 3 und 4 BauNVO, abgesehen von Abs. A) 1.21 dieser Satzung, kein Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1.4 BauNVO).

1.21 Von den Anlagen, die in dem "reinen Wohngebiet" und in dem "allgemeinen Wohngebiet" ausnahmsweise zugelassen werden können, sind allgemein zulässig:

- 1 a) Im "reinen Wohngebiet"
Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2 b) Im "allgemeinen Wohngebiet"
Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bis zu 200 qm Betriebsfläche (§ 1, Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im "reinen Wohngebiet" und im zwingend 2-geschossigen Teil des "allgemeinen Wohngebietes" sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 BauNVO).

1.31 Über die zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude hinaus sind im "reinen Wohngebiet" ausnahmsweise nur Räume für freie Berufe zulässig (§ 13 BauNVO).

1.4 Im Plangeltungsbereich sind je Baugrundstück nur ein Hauptgebäude und ein Gebäude für Nebenanlagen zulässig (§ 15 BauNVO).

1.5 Im "reinen Wohngebiet" sind folgende Nebenanlagen unzulässig:
Nebenanlagen mit Wohnungen, Waschküchen, Ställe, Abstell- und Lagerräume, Materiallagerungen, Abfallgruben, Dunglegen, landwirtschaftliche Trocknungsgestelle, bewegliche Silos, freistehende Sichtblenden mit mehr als 2,00 m Höhe über natürlichem Terrain, Frühbeete mit mehr als 5,00 qm Grundfläche, Zierbecken (außer Schwimmbecken) mit mehr als 1,00 m Wasserfläche, Briefkasten- und Mülltonnenboxen oder Stände ohne Verbindung mit den Gebäuden und der Einfriedigung, Litfaßsäulen, Außenwerbungsanlagen, Automatenstände (§ 14. 1 BauNVO), Stützmauern von mehr als 1,20 m Höhe.

1.6 Im "allgemeinen Wohngebiet" sind folgende Nebenanlagen unzulässig:
Nebenanlagen mit Wohnungen, Ställe, Abfallgruben, Dunglegen, bewegliche Silos, Briefkasten- und Mülltonnenstände oder -boxen ohne Verbindung mit den Gebäuden und der Einfriedigung, Außenwerbungsanlagen durch Licht oder Ton, Stützmauern von mehr als 1,20 m Höhe (§ 14. 1 BauNVO).

1.61 Die Nebenanlagen nach § 14, 2 BauNVO sind nur im "allgemeinen Wohngebiet" ausnahmsweise zulässig.

1.7 Für die zulässige Art von Stellplätzen und Garagen gelten die Bestimmungen in § 12 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 In den Baugebieten ist die in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes genannte Zahl der Vollgeschosse (Z) getrennt nach Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen zwingend festgesetzt (§ 17. 4 BauNVO)

2.2 In den Baugebieten sind die in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes genannten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt (§ 16 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die teilweise getrennt für Garagengebäude und Hauptgebäude im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden von dem am Planrand erläuterten Baulinien und Baugrenzen umschlossen.

3.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in Bezug auf Baugrenzen ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (außer Schwimmbecken) unzulässig (§ 23.5 BauNVO).

4. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 3 BBauO.)

4.1 Im Plangeltungsbereich sind die in der Zeichenerklärung des Planes dargestellten Flächen für den fließenden und ruhenden öffentlichen Verkehr und ihre Regelquerschnitte festgesetzt.

4.2 Verkehrsflächen dürfen nicht reprivatisiert werden (§ 2, Abs. 7 BBauO.)

4.3 Bauteile und Bauzubehör dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen (§ 23 BBauO.).

5. Plangeltungsbereich (§ 9. 5 BBauO.)

Die Grenzen des räumlichen Plangeltungsbereiches sowie der Teilbereiche unterschiedlicher Nutzungen sind durch die in der Zeichenerklärung des Planes dargestellte Form festgesetzt.

B) Sonstige Planfestsetzungen und deren Ausnahmen

(§ 9.1 BBauO. sowie BauNVO)

1. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 22 BauNVO)

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt verbunden mit halboffener Bauweise für Garagengebäude bis zu 2,50 m Höhe über OK-Verkehrsfäche, deren Stellung unmittelbar an der Grenze zeichnerisch festgelegt ist.

1.2 In den Baugebieten dürfen nur Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 15,00 m errichtet werden.

1.3 Die Stellung der baulichen Anlagen für Garagen in halboffener Bauweise bis 2,50 m Höhe und 6,50 m Tiefe ist in den zugehörigen überbaubaren Flächen festgesetzt.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9, Abs. 1, Ziff. Nr. 1 c BBauG.)

2.1 Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet und erweitert werden, die eine Mindestgröße von 400,00 qm aufweisen, ausgenommen im Ladengebiet und auf dem Schulgelände.

2.11 Ausnahmen können für eingeschossige Wohngebäude mit Einzelwohnungen zugelassen werden.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1. 1 d BBauG.)

3.1 Die Höhe der Sockel (O.K. des untersten Erdgeschosßbodens) über dem höchsten Punkt im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächenfahrbahn beträgt im Mittel

a) bei zwei- und dreigeschossigen Hauptgebäuden 0,35 m, jedoch nicht mehr als 0,70 m über Geländeanschnitt an der Talseite des Grundstückes.

b) bei eingeschossigen Hauptgebäuden 0,35 m, jedoch nicht mehr als 2,50 m über Geländeanschnitt an der Talseite des Grundstückes.

3.11 Überschreitungen der zulässigen Sockelhöhen sind ausnahmsweise nur aus Hausentwässerungsgründen und nur für eingeschossige Gebäude zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 e

BBauG., § 12 BauNVO

4.1 Der Umfang der Flächen für Stellplätze und Garagen (runder und fließender Privatverkehr) im Plangeltungsbereich wird von der in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen bestimmt. Je Stellplatz sind 25,00 qm Fläche erforderlich.

4.2 Die Art der Stellplätze und Garagen (Lkw, Pkw, Bus) richtet sich nach § 12 BauNVO).

4.3 Statt des Stellplatzes oder eines Teiles davon können entsprechende große Garagen geschaffen werden.

4.4 Tabelle für Einstellplätze

Verkehrsquelle	1 Stellplatz für
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	1 Wohnung
Mehrfamilienhäuser	2 Wohnungen
Wohnheim	5 Betten
Altenheim	10 Betten
Büro- und Verwaltungsgebäude	40 qm Nutzfläche jedoch mind. 1 Stellplatz je Einzelbüro
Einzel- und Großhandelsbetrieb	40 qm Verkaufsraumfläche, jedoch mind. 1 Stellpl. je Betrieb
Lagerhaus oder Lagerplatz	100 qm Nutzfläche
Schank- und Speisewirtschaft	3 Sitzplätze
Betrieb des Beherbergungsgewerbes	3 Betten
Versammlungsstätte	15 Sitzplätze
Handwerks- und Gewerbebetrieb	100 qm Nutzfläche
Kirche	25 Sitzplätze
Krankenanstalt	10 Betten
Sportstätte	25 Besucherplätze
<u>Schulen</u>	5 Lehrer
dazu in Berufsschulen, Berufsfachschulen	20 Tagesschüler
in höheren Schulen	20 Schüler der Oberstufe
in technischen und künstlerischen Fachschulen	10 Schüler

5. Höhenlage der Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BldmO.)

5.1 Die Höhenlage der Verkehrsflächen innerhalb des Flangeltungsbereiches sind in gesonderten Höhenprofilplänen dargestellt. Diese Profilpläne gelten nicht als Ortsrecht, sondern als Anlage zum Bebauungsplan.

5.11 Die Höhenlagen dürfen bis zu 0,50 m verändert werden, wenn diese aus straßenbautechnischen Gründen nicht zu umgehen ist.

5.2 Die Grundstücke dürfen zufahrtsmäßig nur direkt und nur an die im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Verkehrsflächen angeschlossen werden.

5.3 Der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (Zufahrt) muß mind. 3,00 m breit sein, eine freie, lichte Höhe von mind. 3,50 m aufweisen und verkehrssicher unterhalten und freigehalten sein.

5.11 Der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen darf, auch ausnahmsweise, nicht durch eine fremde Zufahrt, die durch Grunddienstbarkeit gesichert ist, erfolgen.

6. enthält

7. Baugestaltungsfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BBaug.) und d. VO.

des Hess. Ministers des Innern - dazu vom 20.6.1961 -

GVB1. S. 86

a) Bauwerkshöhen

Drempel sind zul.

7.1 Die zulässige Bauwerkshöhe richtet sich nach der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Für das erste Vollgeschosß dürfen dabei bis zu 3,25 m Höhe, für jedes weitere Geschosß bis zu 3,00 m Höhe angesetzt werden.

7.2 Drempel (Kniestücke) sind ~~unzulässig~~ *zulässig*.

7.21 Drempel sind ausnahmsweise nur bei eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

7.3 Die Traufhöhe beträgt bei einem Vollgeschosß max. 3,25 m, bei zwei Vollgeschossen max. 6,25 m und bei 3 Vollgeschossen max. 9,25 m über Sockelhöhe.

b) Dächer

7.4 Hauptgebäude (vordere Wohn- und Geschäftshäuser) sind mit ~~Waldh.~~ *Waldh. +* Satteldächern zu versehen. Gebäude für Nebenanlagen sind mit Flachdächern mit Neigungen bis zu 5° alter Teilung zu versehen.

7.41 Für eingeschossige Einzelgebäudegruppen (mind. 3 nebeneinanderliegende, benachbarte Gebäude) sind ausnahmsweise Flachdächer oder Walmdächer zulässig, wenn die gemeinsame Ausführung der verbauten Dachform gesichert ist.

7.5 Pultdächer und versetzte Dächer sind unzulässig.

7.51 Als Farbe für sichtbares Bedachungsmaterial ist nur dunkelbraun und dunkelgrau zulässig.

MAX. 45°

7.6 Die Dachneigung beträgt einheitlich 45° alter Teilung. X

7.7 Dachgauben, ^{BIS MAX. 40% D. DACHLÄNGEN ZUL. - AUSSENWÄNDE D.} Austritte vor Dachgauben sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind unzulässig.

DACHGAUBEN SIND MIN. 0,50 m VON D. AUSSENWAND D. GEBÄUDES ZURÜCKZUSETZEN.

C) Einfriedigungen

7.8 Die zwingende Höhe von nicht lebenden Straßeneinfriedigungen (Masse der Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudeflucht) beträgt 1,00 m ab Oberkante Straßenschwelle.

7.9 Nicht lebende Straßeneinfriedigungen sind, abgesehen von notwendigen Stützmauern, Mülltonnen- und Briefkastenschränken, als nicht geschlossene Wände ohne Abtreppungen zu errichten.

7.10 Nicht lebende Grundstückseinfriedigungen sind einheitlich als 1,00 m hohe Drahtgittermure auszubilden. Sockel bis 0,40 m sind dabei erlaubt und eingerechnet.

7.11 Für Grundstücks- und Straßeneinfriedigungen darf Stachel-
draht nicht verwendet werden:

7.12 Höhenunterschiede zwischen Grundstücks- und Verkehrsflächen sind durch Böschungen auszugleichen.

7.13 Abtreppungslose Stützmauern für Straßeneinfriedigungen sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie trotz vorheriger Erdverschiebungen aufgrund nicht ausreichender Bodenschüttwinkel vor der Gebäudeflucht noch notwendig sind.

D) Geldbuße (§ 156 BBauG.)

Mit Geldbuße wird bestraft, wer vorsätzlich oder fahrlässig Geboten oder Verboten zuwiderhandelt, die Inhalt von folgenden Festsetzungen sind:

- 1) Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2) Überbaubare und nicht überbaubare Flächen.

Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 25.3.1962 (BGBI. I, S. 177) in der jeweils gültigen Fassung findet Anwendung. Zuständige Behörde ist gem. § 73 dieses Gesetzes der Gemeindeverstand.

Bearbeitet:

Planungsverband der Gemeinden
des Landkreises Darmstadt

Darmstadt, den 26. 6. 1967

I.A.

Beschlossen:

Als Satzung aufgrund des § 5
HGO, des § 10 BBauG und des
§ 15 Verbandssatzung in der
Sitzung der Verbandsversammlung
vom 12. Dez. 1967
Darmstadt, den 4. [12. Jan. 1968.]

(Verb.-Vorsteher)



1165
7/7