PLANFESTSETZUNGEN :

GEMÄß § 9-BBAUG- UND VERORDNUNG ZU § 2 (8) BBAUG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE-BAUNVO- IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 [BGBl. I S. 1763].

ZEICHENERKLÄRUNG :

KENNZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE (ABSTANDSVERORDNUNG BEACHTEN. 0 = OFFEN, G = GESCHLOSSEN)	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: [Z] ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – HAUPTGEBÄUDE – MAXIMAL	ZWINGEND			GRUNDFLÄCHENZAHL (EINGESCHRÄNKT DURCH FESTLEGUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN) GRZ	GESCHOßFLÄCHENZAHL GFZ	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
1a, 1b, 1c	MI 1) 2) 3) MISCHGEBIET -GEM. § 6 BAUNVO-	O 4)	II				0.4	0.8	

1) TANKSTELLEN GEM. § 6(2) SIND NUR IM BEREICH DER KENNZIFFER (1a) ZULÄSSIG.
2) GEWERBEBETRIEBE GEM. § 6(2)4 SIND NUR IM BEREICH DER KENNZIFFERN (1a) UND (1b) ZULÄSSIG.
3) DIE AUSNAHMEN GEM. § 6(3) WIRD FÜR DEN BEREICH (1c) NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.
4) FÜR PKW-GARAGEN (MAX. LÄNGE: 6,50 m, MAX. HÖHE: 2,50 m) UND NEBENALAGEN GEM. § 14 BAUNVO KANN DER SEITLICHE GRENZABSTAND ENTFALLEN, WENN SIE INNERHALB DER DAFÜR BESONDERS AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ERRICHTET WERDEN.

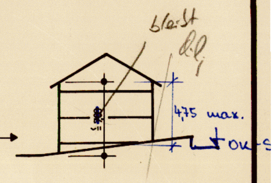
- GRENZE DES RÄUMLICHEN PLANGELTUNGSBEREICHES
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG
- PARZELLIERUNGSVORSCHLAG (HINWEIS)
- BAUGRENZEN
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, AUF DENEN DIE ERRICHTUNG VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN [SIEHE FUßNOTE 4)] ZULÄSSIG IST.
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND FELDWEGE
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN MIT BEPFLANZUNGSAUFLAGEN GEM. § 9(1) 25a BBAUG (SIEHE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN)
- FLÄCHEN MIT ERHALTUNGSAUFLAGEN GEM. § 9(1) 25b BBAUG (SIEHE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN)
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER STADT OBER-RAMSTADT ZU BELASTENDE FLÄCHE (HIER: ABWASSERKANAL UND ABWASSERDRUCKLEITUNG)
- TRAFOSTATION

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE :

1) GEM. § 9a BBAUG WIRD FESTGESETZT: "DIE BAULICHE NUTZUNG DES GEBIETES IST ERST ZULÄSSIG, WENN DIE ERWEITERUNG DER KLÄRANLAGE DES ABWASSERVERBANDES MODAU IM BEREICH DES SANDFANGES UND DER RECHENANLAGE, IN DER BIOLOGISCHEN STUFE UND DER SCHLAMMENTWÄSSERUNG GESICHERT IST. DIE ERWEITERUNG GILT ALS GESICHERT, WENN EINE GENEHMIGUNG FÜR DIE BAUMAßNAHME DER KLÄRANLAGE VORLIEGT UND DIE DAFÜR ERFORDERLICHEN MITTEL IM HAUSHALTSPLAN DES ABWASSERVERBANDES MODAU AUSGEWIESEN SIND."
2) GEBÄUDE, DIE DURCH EINE ENTSPRECHENDE DACHAUSBILDUNG DIE SONNENENERGIE IN FORM VON SOLARANLAGEN NUTZEN, SIND AUSDRÜCKLICH ZUGELASSEN (SIEHE AUCH ERLAß DES HESS. MINISTER D. INNERN VOM 6.6.1979,- VERGL. ST.ANZ. 1979, S.1342)
3) DER MINDESTABSTAND VON GARAGEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN BETRÄGT 5,0 m (SIEHE AUCH HBO)
4) BEZÜGLICH DER EINHEITLICHEN AUSBILDUNG VON DOPPELHÄUSERN UND HAUSGRUPPEN SIEHE § 7(2) SATZ 2 HBO
5) DIE ERRICHTUNG VON GARAGEN IM VORGARTENBEREICH IST NICHT ZULÄSSIG, SOWEIT NICHT DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN ETWAS ANDERES FESTGESETZT IST. (§ 12 (6) BAUNVO)

BAUWERKSHÖHENFESTSETZUNG - GEM. § 16 (3) BAUNVO -

MAXIMALE AUßENWANDHÖHE: 7,00 m (BERGSEITIG DER STRASSE)
GEMESSEN ZWISCHEN O.K. STRAßENACHSE IN DER GEBÄUDEMITTE UND DEM SCHNITTPUNKT DES VERLÄNGERTEN AUßENMAUERWERKS MIT DER DACHHAUT.
FÜR (1c) GILT ZUSÄTZLICH: AUF DER TALSEITE: MAX. 4,75 m ~~(BEZUG WIE OBEN)~~ üb. Str. höhe
(1c) TALSEITIG 4.75 / BERGSEITIG 7.00 } AB OK STR.
~~(geändert nach Angabe v. Herrn Wilken / 1.10.86)~~
17.5.89



BAUGESTALTUNGSFESTSETZUNGEN - SATZUNG GEM. § 118 HBO -

DACHFORM: FREI, AUßER FLACHDACH
DACHNEIGUNG: FÜR (1a) UND (1b) GILT: BEI 1 VG : 18° - 48°
BEI 2 VG : 18° - 38°

ANALOG PKT. 4 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IST BEI DOPPELHÄUSERN UND HAUSGRUPPEN AUCH EINE EINHEITLICHE AUSBILDUNG VON DACHFORM UND DACHNEIGUNG DURCH EINE GEMEINSAME BAULAST ZU SICHERN.

VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM: ....

....

KURZSTATISTIK :

GESAMT- (BRUTTO-) FLÄCHE	CA.	5,70 ha	≙	100,0 %
LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN (EINSCHL. FELDWEGE UND OBSTBAUMWIESEN)	CA.	2,69 ha	≙	47,2 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	CA.	0,27 ha	≙	4,7 %
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (PARZELLE 255)	CA.	0,16 ha	≙	2,8 %
NETTOBAUFLÄCHE (EINSCHL. BEGRÜNUNGSFLÄCHEN)	CA.	2, 8 ha	≙	45,3 %
ANZAHL DER BAUGRUNDSTÜCKE		22		
DAVON NEUPLANUNG		5		

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN - GEM. § 9 (1) 25 BBAUG + § 4 HENATG :

(2)

[DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (GRZ/GFZ) WIRD DURCH DIESE FESTSETZUNGEN NICHT BEEINFLUßT]

FLÄCHEN GEM. § 9(1) 25b BBAUG; HIER: PRIV. BEGRÜNTE FLÄCHEN MIT Z.T. WERTVOLLEN OBSTBAUMBESTÄNDEN. FÜR SIE GILT:
BÄUME AUF NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND GRUNDSÄTZLICH ZU ERHALTEN UND VOR BESCHÄDIGUNG ZU SCHÜTZEN

FLÄCHEN GEM. § 9(1) 25b BBAUG; HIER: PRIV. BEGRÜNTE FLÄCHEN MIT Z.T. WERTVOLLEN OBSTBAUMBESTÄNDEN. FÜR SIE GILT:
INNERHALB ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DÜRFEN BÄUME NUR DANN BESEITIGT WERDEN, WENN DURCH IHRE ERHALTUNG DIE BAULICHE NUTZUNG UNZUMUTBAR EINGESCHRÄNKT WIRD. AUßERDEM IST AN ANDERER STELLE DES GRUNDSTÜCKES FÜR EINE ANGEMESSENE ERSATZPFLANZUNG SORGE ZU TRAGEN.

FLÄCHEN GEM. § 9(1) 25b BBAUG; HIER: ZU ERHALTENDE OBSTBAUMWIESEN

FLÄCHEN GEM. § 9(1) 25a BBAUG; SIE SIND UNTER ERHALTUNG DES BAUMBESTANDES INTENSIV MIT STANDORTÜBLICHEN GEHÖLZEN (SIEHE PFLANZENLISTE) EINZUGRÜNEN, SO DAß EINE KLARE TRENNUNG ZWISCHEN DER BEBAUUNG UND DEM AUßENBEREICH ENTSTEHT. DABEI SIND PRO 20qm DIESER FLÄCHEN ENTWEDER MIND. 1 HOCHSTAMMBAUM ODER 10 STRÄUCHER AUS DER PFLANZENLISTE ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN, BESTEHENDE BÄUME UND STRÄUCHER KÖNNEN DARAUF ANGERECHNET WERDEN, SOFERN SIE IN DER PFLANZENLISTE ENTHALTEN SIND.

ARTENAUSWAHLLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE GEHÖLZE:

Z.B. ALLE OBSTBAUMSORTEN (APFEL, BIRNE, KIRSCHE, PFLAUME, QUITTEN, MIRABELLEN), NUßBAUM, EßKASTANIE, EICHE, FELDAHORN, HAINBUCHE, HARTRIEGEL, EBERESCHE, HOLLUNDER, FLIEDER, SCHLEHE, WEIßDORN, HASELNUß, PFAFFENHÜTCHEN, BROMBEERE. AUCH: BIRKE, WEIDE
NICHT ZULÄSSIG SIND: TANNE, DOUGLASIE, THUJA, SCHEINZYPRESSE

FLÄCHEN GEM. § 9(1) 25a BBAUG; HIER: PFLANZSTREIFEN FÜR STRAßEN-/WEGEBEGLEITENDE ALLEEAUSBILDUNG

- WINTERLINDE (ALS STRAßENBEGLEITENDE ALLEE)-GEPLANT
- WALNUß (ALS WEGEBEGLEITENDE ALLEE)-GEPLANT
- VORHANDENER BAUMBESTAND

TEXTLICHE GRÜNORDNUNGSFESTSETZUNGEN SIEHE GESONDERTE ANLAGE !

GENEMIGUNGSVERMERK :

§ 11 BBAUG

Genehmigt
mit Vfg. vom 22. NOV. 1985
Az. V/3 -61 d 04/01
Darmstadt, den 22. NOV. 1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Rohrman
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT 16

PLANBEZEICHNUNG :

BAULEITPLÄNE NACH §§ 1,2,2a,8,9,10,11,12 BBAUG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. AUG. 1976 [BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617], GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 9 NR.1 DER VEREINFACHUNGSNOVELLE VOM 03. DEZ. 1976 [BGBl. I S. 3281] UND DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN IM STÄDTEBAURECHT VOM 06. JULI 1979 [BGBl. I S. 949].

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET :

"IM GRÜNDCHEN"

DER STADT **OBER-RAMSTADT,** STT. **ROHRBACH**

PLANGRÖßE: 70 x 95 — PLAN-NR.: OR 7.6
BESTEHEND AUS: -1- BLATT PLANTEIL

MAßSTAB : 1:1000

ANLAGE:
-1- SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG [§ 9 (8) BBAUG] VOM: 28.06.1985
-1- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH) VOM: 28.06.1985
-1- BAUGESTALTUNGSSATZUNG (AUF DEM PLAN) VOM: ....

PLANUNG + VERFAHREN:

PLANUNGSTEAM HÖSEL-RICHTER-SIEBERT
6100 DARMSTADT, KAHLERTSTR. 45, T.: 06151/22551

LANDSCHAFTS-PLANERISCHE BERATUNG: ING. BÜRO DR. A. G. ARNETH
6380 BAD HOMBURG V. D. H.
MITTELSTEDTER WEG 37, T: 06172/35659

DARMSTADT, DEN 28.06.1985

§ 9 (7) BBAUG
EINLEITUNGSBESCHLUß VOM :
[PLANUNGSVERBAND DES LK DARMSTADT-DIEBURG]
23.09.1980
BEGLAUBIGT: 19. AUG. 1986 — STADT OBER-RAMSTADT — UNTERSCHRIFT: Bürgermeister

OFFENLAGE (ZULETZT):
18.02.- 22.03.1985
§ 2a (6) BBAUG
BEGLAUBIGT: 19. AUG. 1986 — STADT OBER-RAMSTADT — UNTERSCHRIFT: Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUß VOM :
[GEMEINDEVERTRETUNG/STADTVERORDNETENVERS.]
§ 10 BBAUG
28.06.1985
BEGLAUBIGT: 19. AUG. 1986 — STADT OBER-RAMSTADT — UNTERSCHRIFT: Bürgermeister

INKRAFTTRETEN, BEKANNTMACHUNG VOM ....
§ 12 BBAUG
BEGLAUBIGT:
UNTERSCHRIFT:

1170