BEBAUUNGSPLAN

NUMMER 7/2/66

GEMEINDE **NIEDER-OFLEIDEN**

BAUGEBIET:

0 500

M. 1:1000

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN

BEARBEITET:

ING. HORST SCHMIEDEKNECHT ARCHITEKT
DARMSTADT, RIEDESELSTR. 12 TEL. 70408

DARMSTADT, DEN OKT. 1966

UNTERSCHRIFT

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

Alsfeld DEN 23 APR 1971

KATASTERAMT ALSFELD

UNTERSCHRIFT

AUFGESTELLT GEMÄSS

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG
~~DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG~~

VOM 12. Dezember 1964

VORSTEHER GEMEINDE ~~STADT~~ Nieder-Ofleiden

Roth

UNTERSCHRIFT

NACH ABSTIMMUNG MIT DEN BAULEITPLÄNEN DER NACHBARGEMEINDEN UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE OFFENGELEGT IN DER ZEIT

VOM 8.11.1969 BIS 8.12.1969

BÜRGERMEISTER GEMEINDE ~~STADT~~ Nieder-Ofleiden

Roth

UNTERSCHRIFT

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN VON DEN/DER

GEMEINDEVERTRETUNG
~~STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG~~

AM 20. Januar 1970

VORSTEHER GEMEINDE ~~STADT~~ Nieder-Ofleiden

Roth

UNTERSCHRIFT

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WIRD IN DER ZEIT

VOM 12.11.1971 BIS 26.11.1971

IM Gemeindebüro

ÖFFENTLICH AUSGELEGT
DIE AUSLEGUNG IST AM 11.11.1971
ORTSÜBLICH DURCH

Aushang und Aushang

BEKANNT GEMACHT WORDEN DER PLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH

Nieder-Ofleiden DEN 23. November 1971

BÜRGERMEISTER GEMEINDE ~~STADT~~

Roth

UNTERSCHRIFT

LEGENDE

ALLE ABWEICHENDEN FESTSETZUNGEN DER NACH FRÜHEREM RECHT AUFGESTELLTEN UND NOCH RECHTSWIRKSAMEN BAULEITPLÄNE WERDEN HIERMIT AUFGEHOBEN.

Bezeichnung des Baugebietes	Teilbaugebiet	Art des Baugebietes	Bauweise	Dachneigung (Alte Teilung)	Bauart Vollgeschosse	Mindestgröße der Grundstücke	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Anzahl der Baulichkeiten	Anzahl der Garagen	Einstellplätze privat	Einstellplätze öffentl.	Ha des gesamten Baugebietes	Anzahl der Wohneinheiten	Bevölkerungsdichte EW/HA
"In den Erbwiesen"	1	Mischgebiet	offen	27°	I + I MAX.	500 qm	0,4	0,7	13	13	--			13 - 26	
"Auf den obersten"	2	Allgemeines Wohngebiet	offen	18°	Hanglage I Talseite II MAX.	500 qm	0,4	0,7	4	4	--			4	
Hohläckern"	3	" "	offen	27°	I MAX.	500 qm	0,4	0,7	3	3	--	5		3 - 6	
"Auf der hintersten	4	" "	"	0-5°	I MAX.	500 qm	0,4	0,9	5	5	--			5	
Gemeinde"	5	" "	"	27°	II MAX.	500 qm	0,6	0,7	9	9	--	5		9 - 18	
"In den Kammerwiesen"	6	" "	"	18°	Talseite II Hangseite I MAX.	500 qm	0,4	0,7	5	5	--			5	
"Auf den Betten"	7	" "	"	18°	I MAX.	500 qm	0,4	0,4	5	5	--	5		5	
"Auf den Großäckern"	8	" "	"	27°	II MAX.	500 qm	0,4	0,7	3	3	--			3 - 6	
	9	" "	"	27°	II MAX.	500 qm	0,4	0,7	5	5	--			5 - 10	
	10	" "	"	27°	II MAX.	500 qm	0,4	0,7	5	5	--			5 - 10	
	11	" "	"	18°	I MAX.	500 qm	0,4	0,4	4	4	--			4	
	12	" "	"	27°	II MAX.	500 qm	0,4	0,7	6	6	--	4		6 - 12	
	13	" "	geschlossen	0-5° oder 27°	II MAX.	250 qm	0,4	0,7	13	13	6			13	
	14	" "	offen	27°	II MAX.	500 qm	0,4	0,7	9	9	--			9 - 18	
	15	" "	"	27°	II MAX.	500 qm	0,4	0,7	6	6	--	5		6 - 12	
	16	" "	"	18°	I MAX.	500 qm	0,4	0,4	5	5	--			5	
	17	" "	"	27°	II MAX.	500 qm	0,4	0,4	5	5	--			5 - 10	
	18	" "	"	0-5°	I MAX.	500 qm	0,4	0,4	6	6	--			6	
	19	" "	"	27°	II MAX.	500 qm	0,4	0,7	2	2	--	15		2 - 4	
	20	" "	geschlossen	0-5° oder 27°	II MAX.	250 qm	0,4	0,7	12	12	6			12	
	21	" "	offen	27°	II MAX.	500 qm	0,4	0,7	4	4				4 - 8	
									127	127	12	43	13,156	127-192	49 EW/ha
	22	Parkanlage											1,36		
	23	Sportplatz											3,03		
	24	Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf SPORTHALLE											0,63		
	25	Kinderspielplatz											0,06		
													≈ 5,08		

Darstellung der Straßen, Flächen und Wege

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenschutzzone nur niederer Bewuchs
- Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches
- Teilbaugebietsgrenze
- projektierte unverbindliche Grundstücksgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- überörtliche und örtliche Verkehrsstraßen
- Gehwege und befahrbare Wohnwege
- Stellung der baulichen Anlage
- Angabe der Firstrichtung
- Garage, Grenzbebauung ist zulässig, wenn der im Bebauungsplan festgesetzte Standort eingehalten wird (Grenzrandfläche: Länge x Höhe = 6,50 x 3,00 m)
- Sammelgarage
- öffentliche und private Einstellplätze

RICHTLINIEN FÜR DIE GESTALTUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.0 Bauliche Gestaltung

1.1 Im Gestaltungsbereich dürfen nur klare rechtwinklige Baukörper errichtet werden.

1.11 Die Hausstellung und Firstrichtung richtet sich nach der Planfestsetzung. Jedoch können Hausgr[illegible] werden. Bei Eckgrundstücken k[illegible] der Nachbarbebauung gewahrt s[illegible]

1.2 Dachformen dürfen in den städtebau[illegible] sprechend der nebenstehenden Tabel[illegible]

[illegible]uppen (Rind. 3 Häuser) um 90 gedreht [illegible]kann die Firstrichtung unabhängig von [illegible]werden.

[illegible]lich zusammengehörigen Baugruppen ent[illegible]lle ausgebildet werden.

1.21 Die Dächer sollen ohne Drempel ausgebildet werden.
1.22 Die Dachdeckung soll bei Sattel- und Pultdächern in Material und Farbe einheitlich sein.
1.23 Das Gesims darf bei Satteldächern an der Traufe max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm auskragen. Bei Flachdächern soll ein Gesims nur der Aufnahme der Entwässerungsrinne dienen und in der Höhe 30 cm nicht überschreiten.
1.24 Die talseitige Traufhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten (Talseite).

2.0 Fassaden

2.1 Spritzsockel sollen nicht höher sein als 50 cm und möglichst der Geländeform folgen. Sie sind in dauerhaftem Material herzustellen.
2.2 Hausnummern sollen nicht weiter als 5 m von der der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze entfernt sein.
2.3 Mit Ausnahme an Ladengeschäften sollen Firmen- und Hinweisschilder nicht größer sein als 0,2 qm.
2.4 Eingänge, Loggien und Balkone sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterschutz nicht erforderlich ist. Störend farbige oder glänzende Materialien sollen vermieden werden.

3.0 Außenanlagen

3.1 Zugänge zu den Häusern und Garageneinfahrten sind einheitlich auf die Nachbarschaft abzustimmen.
3.2 Einfriedigungen sind, sofern nicht darauf verzichtet wird, zulässig:
3.21 bei freistehenden Einfamilienhäusern allseitig
3.22 bei sonstigen Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, Reihen- und Kettenhäusern nur auf der Gartenseite bis zur Vorderkante der Gebäude, für die restliche Grundstücksgrenze darf eine Einfriedigung max. 50 cm hoch sein.
3.23 bei Mehrfamilienhäusern und Sonderbauten nur nach den öffentlichen Verkehrsflächen in der Form von 10 cm hohen Rasenkantsteinen.
3.24 Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Straße sind durch Böschungen auszugleichen.
3.25 Ausnahmen sind zulässig, wenn der natürliche Bodenschüttwinkel nicht ausreicht.
3.3 Torpfosten sind aus Beton, Waschbeton oder Klinkermauerwerk herzustellen. Alle Einfriedigungen sollen einheitlich auf die Nachbarschaft abgestimmt werden und sind den Fällen 3.22 nur zulässig als
3.31 lebende Hecken
3.32 farbloser oder dunkelgrüner Maschendraht bis zu 1 m Höhe an Stahlpfosten.

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES § 9 Abs. 6 BBauG

Der Bebauungsplan ist gem§0 § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Eine Entwicklungsprognose wurde im Flächennutzungsplan dargestellt.
Der Bebauungsplan enthält:

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Mischgebiet (MI)

Der Bebauungsplan wurde in 25 Teilbaugebiete unterteilt. Die Teilbaugebiete sollen suggesive erschlossen werden.

Die überschläglichen Gesamterschliessungskosten betragen ca. 1,5 Mill. DM.

Genehmigt
mit Vfg. vom 24. SEP. 1971
Az. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 24. SEP. 1971
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Nieder-Ofleiden