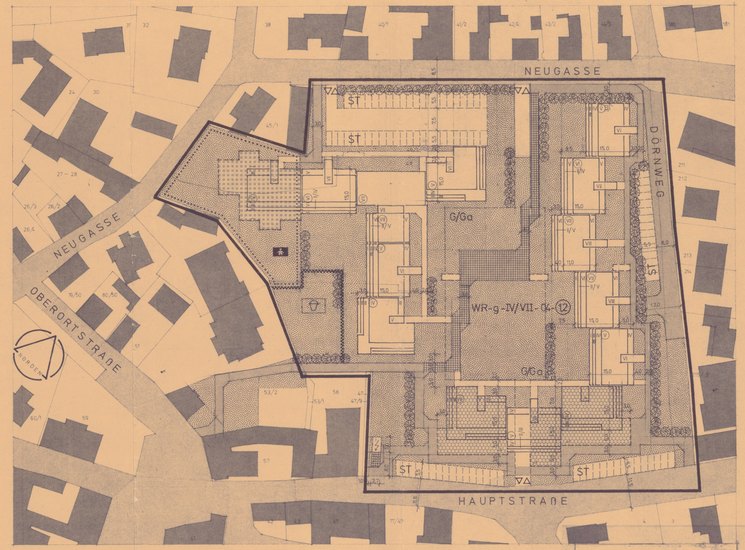
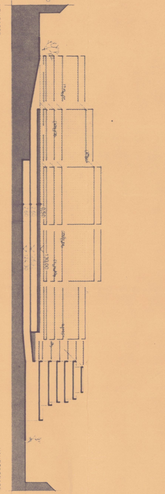



Mit Genehmigung des Katasteramtes Hofheim/Ts. vom 5.7.1972 Az.: 1 54-0/3220 Genehmigung vervielfältigt durch Stadtverwaltung Eschborn. Gültigkeit der Reproduktion ist 1 Jahr.

Rechtskräftig am 8.8.76

SCHEMASCHNITT
ZIT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES
- RITTERHOF -




ZEICHENERKLÄRUNG

LINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baulinie
- Baugrenze
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze geplant
- Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf
- Abgrenzung der öffentl. Grünfläche

- Vorhandene Bebauung
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Flächen mit Ver- und Leitungsrecht (Strom) für die Allgemeinheit bew.Stadt
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche für Läden
- Fläche für Kindergarten
- Grünfläche öffentlich
- ST — Fläche für Stellplätze oder Garagen

ZEICHEN

- WR — Reines Wohngebiet
- g — geschlossene Bauweise
- IV/VII — Mindest- und Höchstgrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse
- O4 — Grundflächenzahl
- (12) — Geschoßflächenzahl
- ST — Stellplätze für Kfz
- GGa — Gemeinschaftsgaragen unter Terrain in zwei Ebenen
- Baufluchtvorschrift
- Kindergarten
- Kinderspielplatz öffentlich
- 45/1 z.B. — Grundstücksnummer
- ▽△ — Aus- und Einfahrten zu Stellplätzen und Gemeinschaftsgaragen
- LADENDORF
- Transformator

FESTSETZUNGEN IM TEXTFORM

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs.5 BBauG)

1.1 DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ERGIBT SICH AUS EINER BESONDEREN EINZEICHNUNG.

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1a BBauG)

2.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE ERGIBT SICH AUS DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ÖFFENTL.

2.2 DER BEBAUUNGSPLAN BESTIMMT DIE BAULICHEN NUTZUNG NICHT DURCH DIE FESTSETZUNG VON BAUGLIEDERN SIND, BAUGRENZEN (BEZÜGLICH GRENZSTÜCKEFLÄCHE), DURCH DIE FESTSETZUNG DER JEWEILS ZULÄSSIGEN GESCHOßZAHLEN, AUF ANDERE DURCH DIE FESTSETZUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHEN DER HAUPTGEBÄUDE, DIE ZWECKMÄßIGERWEISE NUTZBAR GESCHOßFLÄCHEN FESTGESETZT IST FÜR DIESE BÄUGRENZE.

2.3 GEMäß DER BESTIMMUNG DES § 14 Abs.1 BauNVO SIND IN GELÄNDEUNTERSCHIED DES BEBAUUNGSPLANES UNTERGEORDNETE BEBAUANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ERLAUBT, NOTWENDIGEN UND ZIEBRAUF DER BAUGEBIETES NICHT ZUGELASSEN.

2.4 GEMäß §3- Abs.3 BauNVO IST IN DEN IN BEBAUUNGSPLAN ALS LADENFläCHE GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN DER ZIE- BEW. UNTERSCHEIDE NUR EINE NUTZUNG FÜR DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEGASTSTÄTTEN ZUGELASSEN!

2.5 GEMäß §3 Abs.3 BauNVO IST IN DEN IN BEBAUUNGSPLAN ALS BINDEFTSGEBIETE GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN DER ZIE- BEW. UNTERSCHEIDE NUR EINE NUTZUNG FÜR DIESE GEBIETSCHARAKTERISTISCHEN KINDERTAGESSTÄTTEN ZUGELASSEN.

2.6 GEMäß § 31 BBauG KANN EINE AUSNAHME VON DEN UNTER ZIFFER 2,4 u. 2,5 GETROFFENEN FESTSETZUNGEN MIT ZUSTIMMUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ZUGELASSEN WERDEN, WENN HIERDURCH AUCH DER ZWECK DES ÄNDERUNG BESTIMMT WIRD.

3. BAUWEISE, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1b BBauG)

3.1 DIE BAUWEISE, DIE überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen ergeben sich aus den festsetzungen des bebauungsplanes bestimmt.

3.2 GEMäß § 22 Abs.4 BauNVO IST FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES GESCHLOSSENE BAUWEISE FESTGESETZT.

3.3 GEMäß § 23 Abs.1 BauNVO IST DIE überbaubare GRUNDSTÜCKSFläCHE DURCH DIE FESTSETZUNG VON BAULINIEN BESTIMMT, DIESE FESTSETZEN IST GESCHOßWEISE UNTERSCHRIEBLICH GETROFFEN.

3.4 EIN VOR- bzw. RÜCKSPRETTEN IN BERICHT DER STAFFELGESCHOßE VON DEN IN BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN BEBAUUNGSLINIE VON MÖCHSTENS 1m % DER JEWEILIGEN GRUNDFLÄCHE DES GESCHOßES KANN GEM. § 23 Abs.2 BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULASSEN WERDEN.

3.5 DIE IN BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTE ZAHL DER VOLLGESCHOßEN ZIT DARINNEND VORGESCHRIEBEN.

3.6 GEMäß § 31 KANN EINE AUSNAHME DER UNTER ZIFFER 3,3 GETROFFENEN FESTSETZUNG MIT ZUSTIMMUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIE UNTERSCHREITUNG EINER VOLLGESCHOßES NICHT ÜBERSTEIGT. EINE GESCHOßZAHL VON MEHR ALS DREI VOLLGESCHOßEN GEM. DER VOLLGESCHOßE ZIT DURCH BAUGRENZEN.

3.7 STAFFELGESCHOßE (TERRASSENGESCHOßE) GELTEN ALS VOLLGESCHOßEN ZIT SIEHE DES HBO.

4. DIE HÖHENLAGE DER GEBäUDE ANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.1f BBauG)

4.1 DIE HÖHENLAGE DES BAULICHEN ANLAGEN WIRD GRUNDSÄTZLICH DURCH DIE MÖGLICHKEIT DER NÜCHTGULLEGENEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFläCHE BESTIMMT.

4.2 FÜR DIE HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN ZIT DER, DER BEBAUUNGSPLAN ALS BESTANDTEIL BEIGEGEBENE SCHEMASCHNITT IN ERGÄNZUNG ZU DER FESTSETZUNG UNTER PUNKT 4,1 VERBINDLICH.

4.3 DIE ECKFELDÖHE DER GEBäUDE (ANT EINE HÖHE VON 0,30 m ÜBER TERRAIN NICHT ÜBERSTEIGEN.

5. DIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSGARAGEN UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE SOWIE ZUFAHRTEN AUF DEN GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs.1 Nr.4 u. § 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

5.1 DIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSGARAGEN UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE SOWIE LINIE EINFAHRTEN AUF DEN GRUNDSTÜCKE SIND IN BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZT UND VERBINDLICH.

5.2 FÜR DIE ERRICHTUNG DER GEMEINSCHAFTSGARAGEN UNTER GELÄNDEOBERFLÄCHE IST DER, DEN BEBAUUNGSPLAN ALS BESTANDTEIL BEIGEGEBENE SCHEMASCHNITT VERBINDLICH.

5.3 DIE FLÄCHEN DER OBERHALB DES GELÄNDES BEFINDLICHEN STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE SIND GO ANGEORDNET, DAß SIE DEN ALLGEMEINHEIT JEDERZEIT UND UNEINGESCHRÄNKT ZUGÄNGLICH SIND (BESONDERSPLÄTZE, BONUSPLÄTZE).

5.4 DIE IN EWEI EBENEN ANGEORDNETEN FLÄCHEN DER TIEFGARAGEN HABEN GETRENNTE EU- UND ABFAHRTEN UND DÜRFEN NICHT MITEINANDER VERBUNDEN WERDEN.

5.5 FÜR JEDE WOHNEINHEIT IST IN DEN TIEFGARAGEN MINDESTENS 1 PKW-STELLPLATZ ZU ERRICHTEN. WEITER IST FÜR JEDE WOHNEINHEIT MINDESTENS 0,5 STELLPLATZ IN DER TIEFGARAGE ODER AUF DEM GRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN.

6. BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs.1 Nr.1f BBauG)

6.1 DAS BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF (KINDERTAGESSTÄTTE) IST IN ANLEHNUNG AN DIE BESTIMMUNG DES § 4 Abs.3 BauNVO IN DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET UND DIE HIER ZULÄSSIGE BEBAUUNG INTEGRIERT.

6.2 FÜR DEN BEREICH DER SICH VORGESEHENEN NUTZUNGEN (FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF/ALLGEMEINES WOHNGEBIET) SIND ENTSPR. BAUTECHN. PARKRÄUMEN SO ERRICHTEN, DAß DIESE VERSCHLEISSFREIE NUTZVÄCHTIGKEIT AUSÜBUSCHLIESSEN.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)

7.1 INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES SIND, NEBEN DER STICHSTRAßE "DÖRNWEG" DIE ZUFAHRTEN ZU DEN GARAGEN UND STELLPLÄTZEN ANLAGEN ENTSPRECHENDES EINGANGE ZUMINDEST 3,0 m BREIT BEFESTELLEN UND WEGEN FÜR DIE BEFAHRUNG MIT VERKEHRSGRÄNE- BEW. ROTFAHRZEUGEN GEEIGNET SEIN. (MÜBEL, MÜLL, KRANKENWAGEN, FEUERWEHR u.a.).

7.2 DIE UNTER PUNKT 7,1 GETROFFENEN FESTSETZUNGEN GELTEN SINNE FÜR ALLE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFläCHE, ALS AUCH FÜR DIE PRIV GEH- BEW. LEITUNGSRECHTEN FÜR DIE ALLGEMEINHEIT BELASTETEN ERSCHLIESSUNGSFläCHEN VERBINDLICH.

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.8 BBauG)

8.1 DIE GRÜNFLÄCHEN SIND DURCH FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES BESTIMMT.

8.2 DIE ALS PRIVATE GRÜNFLÄCHEN AUSGEWIESENEN FREIFLÄCHEN SIND DURCH DIE BENUTZER DER ANGRENZENDEN WOHNFLÄCHEN DER ERGÄNZENDE ALS HAUSGÄRTEN ZU NUTZEN.

8.3 DIE ALS ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN AUSGEWIESENEN FREIFLÄCHEN SIND ENTSPR. DEN FESTSETZUNGEN DER ORTSBAUSATZUNG DER STADT ESCHBORN VOM DER FASSUNG DES 11. NACTRAGES VOM 2.Sept. 1971 NACH DEN BESTIMMUNGEN DER §§ 4a, 4b u. 4c ANGELEGEN, EINGERICHTEN UND ZU UNTERHALTEN.

9. FLÄCHEN MIT GEH- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT UND DER STADT ESCHBORN
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BBauG)

9.1 IM BEBAUUNGSPLAN SIND DIE MIT EINEM GEHRECHT FÜR DIE ALLGEMEINHEIT BELASTETEN FLÄCHEN DURCH ENTSPR. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG FESTGESETZT.

9.2 DIE UNTER PUNKT 9.1 GENANNTE FLÄCHE MUß DER ALLGEMEINHEIT DAUERND UND UNEINGESCHRÄNKT ZUGÄNGLICH UND GEFAHRLOS BEGEHBAR SEIN.

9.3 IM BEBAUUNGSPLAN SIND DIE MIT EINEM LEITUNGSRECHT FÜR DIE STADT ESCHBORN BELASTETEN FLÄCHEN DURCH ENTSPR. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG FESTGESETZT.

9.4 DIE UNTER PUNKT 9.3 GENANNTE FLÄCHE MUß UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BÜLÄSIGEN BEBAUUNG, DAUERND UND UNEINGESCHRÄNKT DURCH DIE STADT ESCHBORN ODER EINEN FÜR DIE ÖTIGEN ERSCHLIESSUNGSTRÄGER NUTZBAR SEIN.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

10.1 IM BERICHT DER BEBAUUNGSPLAN MIT EINER BEPFLANZUNGSVORSCHRIFT GEKENNZEICHNETEN FLÄCHE IST PRO 7,0 qm UND IN EINEM ABSTAND VON MÖCHSTENS 8,0 m MINDESTENS EIN BAUM MIT MINDESTENS 2 m HÖHE UND EINEM STAMMDURCHMESSER -GEMESSEN IN 1 m HÖHE- ZU BEPFLANZEN. (DIE ANGEBEN, PARE GELTEN EUR ERSTFALL DER BEPFLANZUNG).

10.2 UNBESCHADET DER FESTSETZUNG UNTER ZIFF.10.1 SIND AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKEFLÄCHEN AUF JE 15m qm EIN BAUM MIT MIND. 5 CM STAMMDURCHMESSER -GEMESSEN IN 1,0 m EINEHÖHE- UND 5 m HÖHE PLÄNZEN UND STRÖCHEN ZU BEPFLANZEN.

10.3 DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE SIND, UNBESCH. DER FESTSETZUNG UNTER ZIFFER 10.2, DURCH DICHTWACHSENDE HECKEN GEGEN GRÜNFLÄCHEN UND FRÜHERE ABGRENZEN.

11. FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.4 BBauG)

11.1 BAUWERKE SIND SO ZU GESTALTEN, ZU ÄNDERN UND ZU UNTERHALTEN, DAß SIE NACH FORM, FARBE UND MATERIAL UND NACH DEM VERHÄLTNIS IHRER BAUMASSEN, IHREN BAUTEILE UND IHREN ÄNDERUNGEN ZUEINANDER NICHT VERUNSTALTET WIRKEN UND DAß BEABSICHTIGTE BEW. VORHANDENE STÖRERE- UND ÖRTSBILD NICHT VERUNSTALTEN.

11.2 IM GELTUNGSBERICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND ZUL FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.

11.3 BALKONE, OFFENE SCHUTZBÜCHER, HAUSEINGANGSÜBERDÄCHER UND-NISCHEN FRÜTREPPEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE DIE DURCH DIE BAULINIEN FESTGESETZTE BEBAUBARE FLÄCHE UM HÖCHSTENS 1,50 m ÜBERSCHREITEN.

11.4 IM GELTUNGSBERICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND GRUNDSÄTZLICH GRUNDSTÜCKEINFRIEDIGUNGEN NICHT ZUGELASSEN.

11.5 DIE TRIPPWANDSEIN EINSCHL. DER FUFTGOSSANLAGEN SIND GRUNDSÄTZLICH IHER DACH ZU FÜHREN.

11.6 DIE TRIPPWANDSEIN UND BALKONBRÜSTUNGEN SIND GRUNDSÄTZLICH GEGENÜBER DER HAUPTGEBÄUDES FARBLICH ABGESETZEN; WOBEI JEWEILS EINES DER BALKONES (TRIPPWÄNDE) GEGEN (BEREICH) MIT NUR EINER FARBE ZU VERSEHEN ISTI.

11.7 DIE FARBGESTALTUNG DER ÄNTEILE UND DES BAUDÜNGERS HAT ANALOG DER ZIFF. 11,6 ZU ERFOLGEN.

11.8 IM GELTUNGSBERICH DES BEBAUUNGSPLANES DÜRFEN AN DEN BAUWERKEN UND BAUTEILEN NUR HELLE FARBEN ZUR ANSTRICHMITTEL GELANGEN.

11.9 BEHÄLTER FÜR HAUSMÜLL UND GEWERBLICHES ABFALL SIND SO AUF DEN GRUNDSTÜCK ANZUORDNEN, DAß SIE LEICHT ZUGÄNGLICH UND LEICHT LESERBAR SIND SOWIE NICHT STÖREND IN ERSCHEINUNG TRETEN.

11.10 FÜR DEN FERNSEHEMPFANG

a) IST EINE GEMEINSCHAFTSANTENNENANLAGE IZ ERRICHTEN

b) IST IN DEN AS GEBÄUDEGRÖßEN BAUWERKE AN DER HAUPTSTRA-ßE EIN LEITUNGSLEERROHR VON DER STRAßENMITTE BIS ZUR GRENZNPE DACH ZU VERLEGEN

c) SIND DIE FREIGEBEN AUS NICHT REFLEXTIERENDEM MATERIAL ZU ERFINCHEN.

HBO HESSISCHE BAUORDNUNG
BauNVO BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
BBauG BUNDESBAUGESETZ

Rechtskräftig am _____



STADT ESCHBORN
BEBAUUNGSPLAN NR. 155 "RITTERHOF"
FÜR DEN BEREICH DER FLURSTÜCKE Nr. 46/1, 47/to u. 48 IN FLUR 10
IN DER GEMARKUNG ESCHBORN

01

AUFGESTELLT DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT ESCHBORN IM JULI 1973

ANTSLEITER: ..... BÜRGERMEISTER: .....

ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FESTSETZUNG INTER ZIFFER 1o,2, DURCH DICHTWACHSENDE HECKEN GEGEN GRÜNFLÄCHEN UND FRÜHERE ABGRENZEN.

Kelkheim/Ts. den 29.Sept.1976
MÖCHST, DEN 29.Sept.1976

KATASTERAMT: TÖK
Vermessungsdirektor

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

VON 4.MAI.1976... BIS EINSCHL. 3.JUNI.1976

ESCHBORN, DEN 28.MAI.1976

DER BÜRGERMEISTER: .....

VON DEN STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM 8.MAI.1976

Eschborn, DEN 20.MAI.1976

DER BÜRGERMEISTER: .....

GENEHMIGT DURCH VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT (Az.:

DARMSTADT, DEN .....

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IN DARMSTADT .....SIEGEL

Genehmigt
mit Vfg. vom 17. Juni 1976
Az. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den
Der Regierungspräsident
In Auftrag:

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE IN DER ZEIT

VON ..... BIS EINSCHL. .....

IM RAHMEN DER STADT ESCHBORN ÖFFENTLICH ausgelegt.
DIE AUSLEGUNG IST AM ..... ÖFFENTLICH DURCH VERÖFFENTLICHUNG IN DER PRESSE GEMäß HAUPTSATZUNG BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT RECHTSVERBINDLICH.

ESCHBORN, DEN .....

DER BÜRGERMEISTER .....SIEGEL