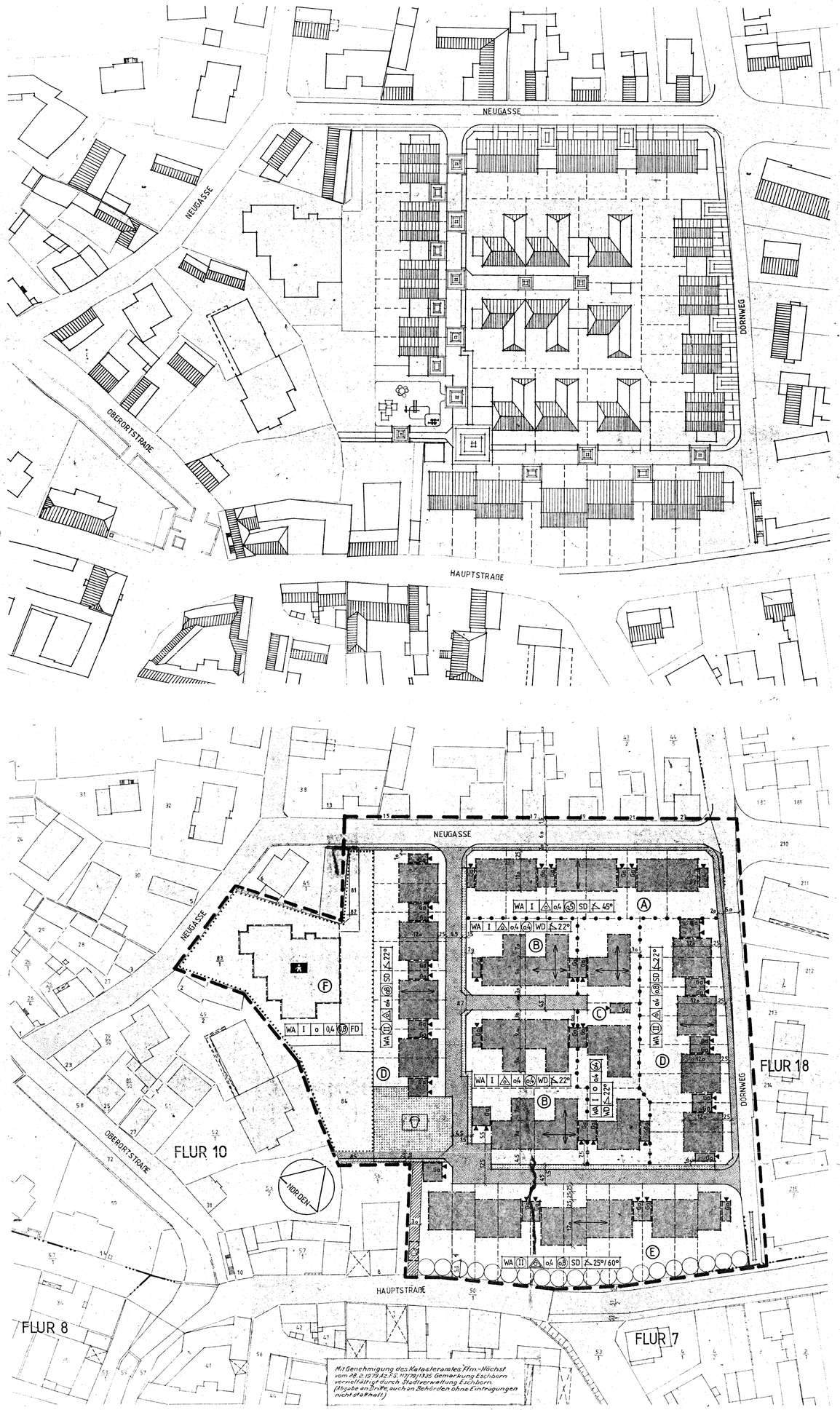


ZEICHENERKLÄRUNG

LINIEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURGRENZE

FLÄCHEN

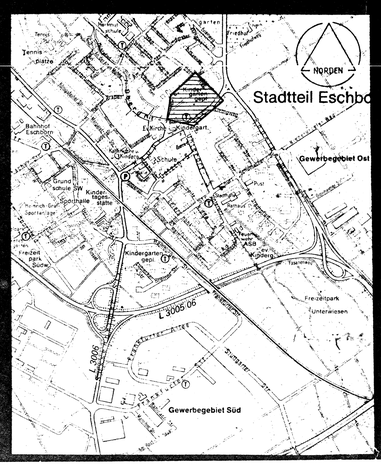
- VORHANDENE BEBAUUNG
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- TRAFOSTATION
- KINDERSPIELPLATZ
- KINDERTAGESSTÄTTE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS

ZEICHEN

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
II	ANZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(II)	ANZAHL DER GESCHOSSE ZWINGEND
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
(0,5)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
o	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
△	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
△△	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
⟷	FIRSTRICHTUNG
∢ 22° z B	DACHNEIGUNGSWINKEL
SD	SATTELDACH
WD	WALMDACH
GA	GARAGEN
56/1 z B	FLURSTÜCKSNUMMER
▲	GARAGENZUFAHRT
	BEPFLANZUNGSVORSCHRIFT
Ⓐ z B	BAUBEREICH

ÜBERSICHTSPLAN

MAßSTAB 1:10.000



Festsetzungen in Textform

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BBauG vom 18.08.1976 in Verbindung mit der BauNVO vom 15.09.1977

---

1) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus seiner zeichnerischen Darstellung.

1.2 Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Neugasse, dem Dörrweg, der Hauptstraße und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Oberortstraße.

2) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1.BBauG)

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt.

2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die bauliche Nutzung der Grundstücke sowohl durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen, durch Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahlen, als auch durch die Festsetzung der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die für die bauliche Nutzung der Grundstücke jeweils engere Festsetzung ist maßgebend.

2.3 Innerhalb der Baubereiche D und E des Bebauungsplanes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. (§ 4 (4) BauNVO)

2.4 Gem. § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könnten. Von dieser Regelung ausgenommen sind die auf den Grundstücksflächen festgesetzten Flächen zur Errichtung von Garagen.

2.5 Gem. § 1 (5) BauNVO sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Anlagen und Einrichtungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

3) Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BBauG)

3.1 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen hat gem. Planeintrag zu erfolgen.

3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Errichtung von Doppelhäusern und von Hausgruppen zugelassen mit Ausnahme des Baubereiches C. In diesem Bereich sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

3.3 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

4) Flächen für Nebenanlagen - Garagen (§ 9(1) 4.BBauG)

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Flächen zur Errichtung von Garagen bzw. Stellplätzen einschl. derer Zufahrten festgesetzt.

4.2 Abweichend und an anderer Stelle wie im Bebauungsplan festgesetzt ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen nicht zulässig.

5) Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BBauG)

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die öffentlichen Verkehrsflächen durch Zeichnung festgesetzt.
Die hier vorgegebenen Ausbauarbeiten sind verbindlich.

5.2 Art und Umfang des Ausbaues der öffentlichen Verkehrsflächen einschl. des Verkehrsgrün- insbesondere für den Bereich der befahrbaren Wohnwege- wird mittels gesondertem Ausbauplan festgesetzt.

6) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25.BBauG)

6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist entlang der Grundstücksgrenzen an der Hauptstraße (Böschung) eine Fläche mit Bepflanzungsvorschrift festgesetzt.

6.2 Innerhalb der mit einer Bepflanzungsvorschrift versehenen Fläche ist
a) eine dicht wachsende Bepflanzung von mind. 1,5 m Höhe auszuführen
b) je 10 qm Fläche ein Baum mit mind. 5 cm Stammdurchmesser -gemessen in 1,0 m Höhe- zu pflanzen.

7) Außenwandhöhen

7.1 Die Außenwandhöhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:
a) 1 Vollgeschoß / zul. Höhe max. 3,50 m
b) max. 2 Vollgesschosse / zul. Höhe max. 6,00 m
c) Garagen (Flachdach) / zul. Höhe max. 2,50 m

7.2 Die Maße der Außenwandhöhen beinhalten neben der eigentlichen Geschoßhöhe auch die Höhen von Sockel, Gesimsen und Kniestöcken.

7.3 Die Außenwandhöhen werden gemessen von Anschnitt des Terrains bis zur obersten schattenwerfenden Kante (Flachdach) bzw. zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante mit der Außenkante Außenwand (Satteldach).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG vom 18.08.1976 in Verbindung mit der Verordnung über die Annahme von auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 (4) HBO vom 31.08.1976

8) Gestaltung von Bauwerken und Grundstücksfreiflächen (§ 9 (4) BBauG)

8.1 Bauliche Anlagen sind nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander so zu gestalten, daß sie nicht verunstaltet wirken.

8.2 Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten und deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf bauliche Anlagen von geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, auf Naturdenkmale und auf erhaltens Eigenarten der Umgebung ist soweit Rücksicht zu nehmen, daß eine Störung nicht eintritt.

8.3 Die Dachform der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Baubereich	A	45°	- Satteldach
	B	22°	- Walmdach
	C	22°	- Walmdach
	D	22	- Satteldach
	E	25/60°	- Satteldach
	F		- Flachdach

8.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Dachgaupen und Dacheinschnitten nicht zugelassen.

8.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung straßenseitiger, seitlicher und rückwärtiger Grundstückseinfriedigungen nicht zulässig.

8.6 Behälter für Müll und sonstige Abfälle sind so auf den Grundstücken anzuordnen, daß sie leicht erreichbar und leerbar sind, sowie nicht störend in Erscheinung treten.

9) Rechtswirksamkeit

Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes verlieren Bestimmungen der Ortsbausatzung der Stadt Eschborn sowie vorhandene Bebauungspläne für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ihre Wirksamkeit, sofern sie den Festsetzungen desselben entgegenstehen.

BBauG = Bundesbaugesetz
BauNVO = Baunutzungsverordnung
HBO = Hess. Bauordnung

STADT ESCHBORN

Bebauungsplan Nr. 177

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155
" Ritterhof ".

Maßstab 1 : 500

Entwurf: NEUE HEIMAT SÜDWEST

Bebauungsplan: STADTPLANUNGSAMT ESCHBORN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Ffm.-Höchst, den .....
Katasteramt .....

Aufstellung und Art der Bürgerbeteiligung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.1o.1978

Eschborn, den 19.11.1979

Der Bürgermeister .....Siegel:

Aufstellungsbeschluß vom 17.1o.1978
am 12.12.1978 ortsüblich bekanntgemacht.

Eschborn, den 19.11.1979

Der Bürgermeister .....Siegel:

Bürgerbeteiligung mittels ortsüblicher Bekanntmachung vom ..19.9.1979..... in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am ..2o.9.1979.....durchgeführt.

Der Bürgermeister .....Siegel:

Die Öffenlegung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am .....

Eschborn, den 19.11.1979

Der Bürgermeister .....Siegel:

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Öffenlegung am 15.6.1979.
Öffengelegt in der Zeit vom 25.6.1979 bis einschließlich 26.7.1979

Eschborn, den 19.11.1979

Der Bürgermeister .....Siegel:

Als Satzung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.1o.1979

Eschborn, den 19.11.1979

Der Bürgermeister .....Siegel:

Genehmigt durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt am .....
Darmstadt, den .....

Der Regierungspräsident .....Siegel:

Genehmigung durch den Regierungspräsidenten.
Am .....ortsüblich bekanntgemacht.

Eschborn, den .....

Der Bürgermeister.....Siegel:

Mit Wirksamkeit der Bekanntmachung
am ..... ist der
Bebauungsplan rechtsverbindlich.