



PLANZEICHEN nach Planz V 81 und ergänzende Planzeichen ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI (A) MISCHGEBIET
- MI (B) EINGESCHRÄNKTES MISCHGEBIET
- MD DORFGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 - 08 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 16 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

- NUTZUNGSSCHABLONE**
- 1 BAUGEBIET 2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 - 3 GRUNDFLÄCHENZAHL 4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - 5 DACHNEIGUNG 6 BAUWEISE

- BAUWEISE**
- 0 OFFENE BAUWEISE
 - BAULINIE
 - BAUGRENZE

- GESTALTUNG**
- FIRSTRICHTUNG
 - 25-50° DACHNEIGUNG
 - KEINE DACHNEIGUNG VORGESCHRIEBEN

- VERKEHRSLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
 - PLANSTRASSENBEZEICHNUNG
 - MIT GEHRECHTEN FÜR DIE ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHE
 - OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - VERKEHRSGRÜN

- SONSTIGE FLÄCHEN UND FESTSETZUNGEN**
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (KIRCHE)
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGE
 - ELEKTRIZITÄT
 - GAS
 - 20 KV ERDKABEL
 - GASLEITUNG DN 100 PN 16
 - FLÄCHENHAFTES PFLANZGEBOT (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BBAuG)
 - GEPLANTE BÄUME
 - ZU ERHALTENDE BÄUME
 - GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - GRENZE DES BODENORDNUNGSGEBIETES
 - BLOCKE
 - MASSANGABEN IN METERN
 - GRUNDFLÄCHEN (SPIELPLATZ)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976, geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 3. Dezember 1976 und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Vereinfachung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 9. Juli 1979, sowie die Durchführungsverordnungen, die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) i.d.F. vom 15. September 1977 und die Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16. Dezember 1977 mit Änderung vom 6. Juli 1978 und 10. Juli 1979.

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1-3) BBAU

1. Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet
 Die Blöcke 1, 7 und 8 sind als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 BauVO festgesetzt.
 Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belastungen zur Folge haben können.
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände;
 3. Tankstellen.
 Ausnahme: zulässig sind gemäß § 8 (3) BauVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsangehörige sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Hinweis:
 Nach der Vornorm DIN 18005 gilt für Gewerbegebiete ein Lärmrichtpegel von 65 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht.

Mischgebiet A
 Die Blöcke 3, 9 und 11 werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauVO festgesetzt.
 Zulässig sind gemäß § 6 (2) BauVO:

1. Wohngebäude;
 2. Geschäfts- und Bürogebäude;
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 4. Sonstige Gewerbebetriebe;
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 6. Gartenbaubetriebe;
 7. Tankstellen.
 Ausnahme: zulässig sind gemäß § 6 (3) BauVO:

Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
Hinweis:
 Nach der Vornorm DIN 18005 gilt für Mischgebiete ein Lärmrichtpegel von 60 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht.

Mischgebiet B
 Die Blöcke 2, 4, 5, 6, 12 und 14 sind als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauVO festgesetzt.
 Zulässig sind gemäß § 6 (2) BauVO:

1. Wohngebäude;
 2. Geschäfts- und Bürogebäude;
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 5. Gartenbaubetriebe.
 Von den in § 6 (2) BauVO außerdem genannten Nutzungen sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 (5) BauVO sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 Ausnahme: zulässig sind gemäß § 6 (3) BauVO:

Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
Hinweis:
 Nach der Vornorm DIN 18005 gilt für Mischgebiete ein Lärmrichtpegel von 60 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht.

Dorfgebiet
 Der Block 13 wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauVO festgesetzt.
 Zulässig sind gemäß § 5 (2) BauVO:

4. Betriebe zur Verarbeitung und Säumung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse;
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen;
 7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 9. Gartenbaubetriebe;
 10. Tankstellen.
Hinweis:
 Nach der Vornorm DIN 18005 gilt für Dorfgebiete ein Lärmrichtpegel von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht.

2. Maß der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet
 Für das Gewerbegebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3 bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen gemäß § 17 BauVO festgesetzt.
 Bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, darf eine Bauanzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossflächenzahl beträgt, gemäß § 17 (3) BauVO nicht überschritten werden.

Mischgebiete und Dorfgebiet
 Für die Mischgebiete A und B und für das Dorfgebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3 bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen gemäß § 17 BauVO festgesetzt.
Hinweis:
 Nach der Vornorm DIN 18005 gilt für Mischgebiete ein Lärmrichtpegel von 65 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht.

3. Bauweisen
 In allen Baulöcher ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauVO festgesetzt.
a) überbaubare Grundstücksflächen
 In allen Baulöcher sind die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 21 BauVO durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt.

b) Stellung der baulichen Anlagen
 Für das Mischgebiet B ist die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BBAuG durch die Firstrichtung festgelegt.
 Die Höhe des EG-Geschosfußbodens über Geländehöhe darf gemäß § 9 (2) BBAuG bei Neubauten maximal 1,0 m nicht überschreiten (gezogen über Geländeschnitt in Bauteile an der Geländeseite, wie zur orientierten Straße hin wirksam wird).
 In Zusammenhang mit bestehenden Altbauten müssen die Sockelhöhen und Traufhöhen von Neubauten der angrenzenden Bebauung angepasst werden.

4. Nebenanlagen
 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauVO sind in allen Teilgebieten ausnahmsweise zulässig, soweit sie 15 qm Grundfläche und 35 cbm unbauter Raum nicht überschreiten.
 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauVO sind in allen Teilgebieten ausnahmsweise zulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf
 Der Block 10 - Kirche mit Pfarrhaus - und das Grundstück 17a/8 Flur 14 - Kapelle an der Somborner Straße - werden als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BBAuG festgesetzt. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und über die Stellung der baulichen Anlagen erfolgen nicht.

6. Versorgungsflächen
 In den Blöcken 6 und 7 sind die Grundstücke mit den Transformatorstationen als Versorgungsflächen gen. § 9 (1) 12 BBAuG festgesetzt.

7. Verkehrsflächen
 Das bestehende Straßen- und Wegenetz wird als Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) 11 BBAuG festgesetzt. Die Einmündung der Goethestraße in die Somborner Straße (Kreisstraße K 099) wird aufgehoben.
 Die Blöcke 3 und 7 werden durch neue Straßen erschlossen. Dabei stellt der Planstrassenzug A+B+C die von der Somborner Straße ausgehende Sammelstraße dar. Die Planstrassen A und B haben eine Fahrbahnbreite von 6,50 m, die Planstrasse C eine Fahrbahnbreite von 5,50 m.
 Die Planstrasse A erhält auf der Ostseite einen kombinierten Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m, der in der Industriestraße teilweise fortgesetzt wird; auf der Westseite wird ein Fußweg mit einer Breite von 2,0 m angelegt, in dem in Abtand von 15 m Bäume stehen.
 Die Planstrasse B erhält beidseitig einen Fußweg mit einer Breite von je 1,50 m.
 Die Planstrasse C erhält auf der Ostseite einen Fußweg mit einer Breite von 1,50 m.
 Diese Regelung gilt auch für Gebäudeabstände (Abstandsflächen) bei Gebäuden, die sich an Verkehrsflächen gegenüberliegend, sowie für Abstände zwischen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen.

Die Planstrasse E ist eine kurze Erschließungsstraße mit einem asymmetrischen Verkehrsraum für Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge und mit Verkehrsflächen für Personenkraftwagen gemäß Entwurf 1981 der Richtlinien für die Anlagen von Straßen, Teil Erschließung. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m, beidseitig sind Fußwege mit einer Breite von je 1,50 m angeordnet.
 Zwischen den Blöcken 3 und 4 und der Somborner Straße (K 099) wird eine Verkehrsfläche gen. § 9 (1) 11 BBAuG festgesetzt.

8. Mit Gehrecht zu belastende Flächen
 Das Grundstück 273/2 der Flur 14 ist an seiner Südlichen Grenze mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 (1) 21 BBAuG zu belasten.

9. Öffentliche Grundflächen
 In Block 7 ist ein Kinderspielplatz als öffentliche Grundfläche nach § 9 (1) 15 BBAuG festgesetzt.

10. Anpflanzungen und Pflanzbindungen
Bindungen für Bäume
 In den Blöcken 8 und 10 und auf dem Grundstück 17a/8 Flur 14 wird - an den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen - die Erhaltung von vorhandenen Bäumen gemäß § 9 (1) 25 b BBAuG festgesetzt.
 Die in Säulen und Werten des Blocks 7 entlang der Jahn- und Feldwege stehenden Pappeln sollten möglichst erhalten und in die Ortsrandbegrenzung einbezogen werden.
Anpflanzungen
 In den Blöcken 3 und 7 sind an der westlichen Grenze ländchenhafte Gehölz-pflanzungen mit standortgerechten Gehölzen als Ortsrandbegrenzung gemäß § 9 (1) 25 a BBAuG festzusetzen.
 In Gewerbegebiet sind entlang der Straßen und im Anschluss an die Verkehrsfläche ländchenhafte Gehölz-pflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BBAuG festzusetzen.
 Entlang der Planstrasse A sind im Abstand von 15 m Bäume und in der mit Gehrecht zu belastenden Fläche sind 6 Laubbäume gemäß § 9 (1) 25 a BBAuG anzupflanzen.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BBAU
 § 9 (4) BBAuG in Verbindung mit der VO über die Aufnahme von auf Länderecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 26.1.1977 aufgrund des § 118 (4) der Hessischen Bauordnung (HBO).

1. Änderung bestehender gewaltiger Anlagen
 In Mischgebiet B ist Dachform und Dachneigung gemäß § 118 (1) 1 HBO festgesetzt. Zulässig sind Sattel- oder Walddächer mit einer Dachneigung von 25 - 50°. Zur Anbringung von Sonnenfalltürnen können ausnahmsweise Dachneigungen bis zu 60° zugelassen werden. In Mischgebiet 4 sind Dachneigungen bei den Neubauten aufeinander abzustimmen.

2. Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhen von Einfriedigungen
 Baulücken, Bauweise, Grundstücksgrenzen oder Einfriedungen sind zur Straße hin einzufrieden; Ausnahmen sind zulässig.
 In Gewerbegebiet sind gemäß § 118 (1) 3 HBO Drahtzäune, Drahtglockenzäune oder Holzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Flächenhaften Heckenpflanzungen aus heimischen Laubbäumen zu kombinieren.
 In Mischgebiet sind gemäß § 118 (1) 3 HBO Einfriedigungen von 1,0 m und in Dorfgebiet bis zu einer Höhe von 1,50 m Höhe zulässig. Plastikzäune sind nicht zulässig.

3. Stellplätze für bewegliche Arbeitsmittel
 Mülltonnenplätze, Lagerplätze für Abfallstoffe und Leer- und Vollwagen sind gemäß § 118 (1) 3 HBO so anzuordnen, daß sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht sichtbar sind. Sie sind zu umfassen oder einzugrenzen. Die Art der Abschirmung bzw. Lagerung ist im Bauantrag anzugeben.

4. Städtische Gestaltung der Grundstücksflächen
 In Mischgebiet und Dorfgebiet sind gemäß § 118 (1) 5 HBO die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen u. gärtnerisch zu gestalten. Pro 100 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist je ein Baum (vorzugsweise einheimische Laubbäume) mit einer Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über Gelände, zu pflanzen. Für notwendige, befestigte Flächen (z.B. Straßen, Stellplätze, Höfe) sind nur Pflasterungen oder Belagungen zulässig.

5. Bauweise, Abstand, Abstandsflächen
 Soweit in Dorfgebiet die bestehende Bebauung, Traufansätze (Reulen) oder sonstige Hausverbindungen zwischen einzelnen Gebäuden aufweist, die geringer sind als die sich aus § 7 und 8 HBO, sowie der Abstandsflächenverordnung ergeben, werden die Maße für Bauweise, Abstand und Abstandsflächen gemäß § 118 (1) 6 HBO auf das Maß der bisherigen Traufansätze und Hausverbindungen belassen, soweit die öffentliche Sicherheit gewahrt bleibt; insbesondere wegen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume anderweitig gewährleistet ist.

Diese Regelung gilt auch für Gebäudeabstände (Abstandsflächen) bei Gebäuden, die sich an Verkehrsflächen gegenüberliegend, sowie für Abstände zwischen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen.

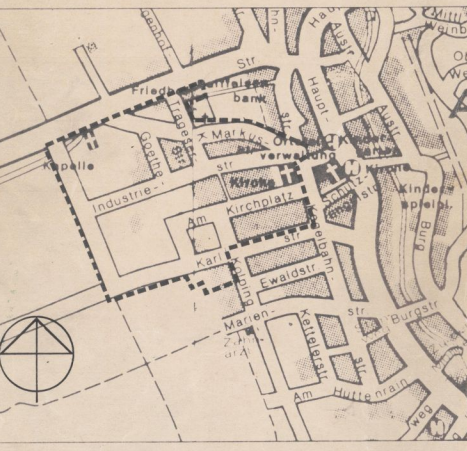
BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Bestandteil des Bebauungsplans sind die Planzeichnung M 1:1000 und die textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE	
Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BBAuG am 4.7.1980.	Offenlegungsbeschluss § 2 a (6) BBAuG am 9.12.1982.
Örtliche Bekanntmachung § 2 (1) BBAuG am 30.7.1980.	Bekanntmachung der Träger öffentl. Belange § 2 a (6) BBAuG am 23.12.1982.
Vorgesehene Bürgerbeteiligung § 2 a (1-4) BBAuG durch VGLAMM-VB	Bekanntmachung der öffentl. Auslegung des Bauleitplanentwurfs § 2 a (6) BBAuG am 15.12.1982.
Bekanntmachung am 3.11.1982.	Öffentl. Auslegung des Bauleitplanentwurfs § 2 a (6) BBAuG vom 27.12.1982 bis 31.1.1983.
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 2 (5) BBAuG vom 19.7.1982 bis 17.9.1982.	Beschluss über Bedenken und Anregungen § 2 a (6) BBAuG am 26.5.1983.
	Satzungsbeschluss § 10 BBAuG am 28.5.1983.
	Datum 14.9.1983 Unterschrift Bürgermeister

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE	
Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde § 11 BBAuG	Datum 30.11.1983 Unterschrift
Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans (Rechtskraft) § 15 BBAuG	
Offenlage: 13.12.80 - 20.1.84	

GEMEINDE ORTSTEIL BEBAUUNGSPLAN AUF DER EBENE - AUF DER HELGENHECKE



PLANERGRUPPE ROB		SCHWALBACH	
VORLÄUFIGE PLANFASSUNG	22.10.80	1. A. 20.11.80	2. A. 22.3.82
ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	10.11.82	3.12.1982	21.12.1982
GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANF.	13.4.83		