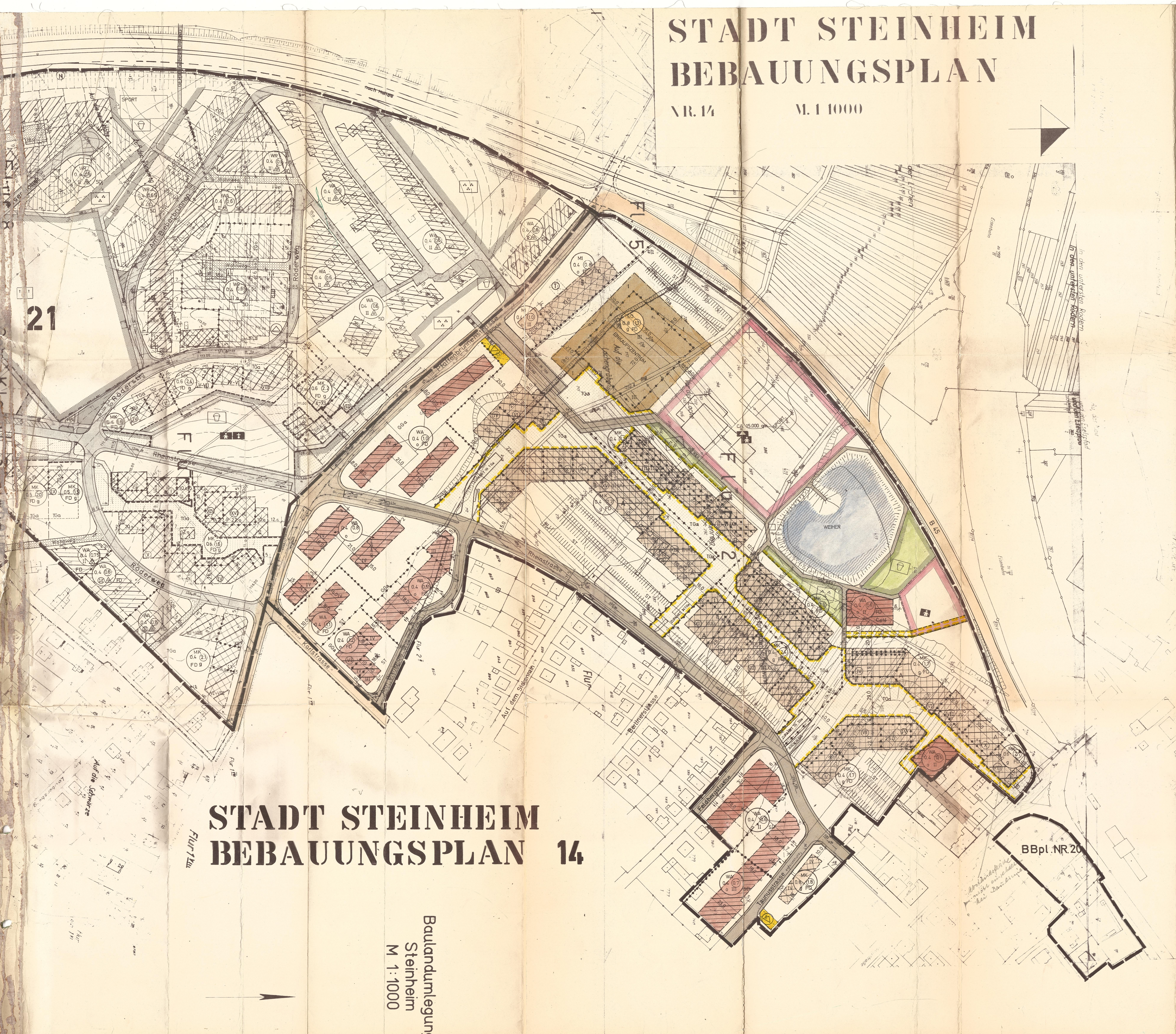


STADT S T E I N H E I M / Kreis Offenbach am Main
Bebauungsplan Nr. 14
(M 1 : 1000)
gem. §§ 9 – 12 BBauG vom 23. Juni 1960

ZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965

1. Art der baulichen Nutzung
   § 1 Abs. 1 – 3 der BauNVO vom 26.11.1968

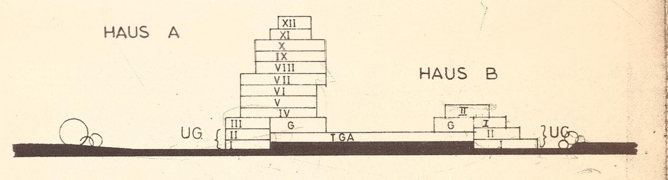
   - MI – MISCHGEBIETE § 6 BauNVO
   - WA – allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
   - MK – Kerngebiet § 7 BauNVO
   - SO – Einkaufszentrum

2. Maß der baulichen Nutzung
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO

   Zahl der Vollgeschosse

röm. Ziffer	z.B. III	als Höchstgrenze
röm. Ziffer	z.B. VI – VIII	z.B. VI – Mindestgrenze z.B. VIII – Höchstgrenze
röm. Ziffer im Kreis z.B. (III)		zwingend
Dezimalzahl	z.B. 0,4	Grundflächenzahl
Dezimalzahl im Kreis z.B. (0,8)		Geschoßflächenzahl

   Systemskizze zum Schema der Nummerierung der Geschosse



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO

   - o – offene Bauweise
   - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
   - ~~nur Hausgruppen zulässig~~
   - g – geschlossene Bauweise
   - Baulinie
   - Baugrenze

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 f BBauG

   - Flächen oder Baugrundstücke f.d. Gemeinbedarf
   - Schule
   - Kindertagesstätte / Kindergarten

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
   § 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG

   - sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstrasse

6. Verkehrsflächen
   § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG

   - Strassenverkehrsflächen
   - Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
   § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG

   - Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
   - Umformerstation

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
   § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG

9. Grünflächen
   § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG

   - Grünflächen
   - Spielplatz
   - Parkanlage
   - WEIHER

10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
    Flächen für Stellplätze oder Garagen
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e und Nr. 12 BBauG)

    - St – Stellplätze
    - GGa – Gemeinschaftsgaragen
    - TGa – Tiefgaragen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
    - Abgrenzung unterschiedliedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 4 BauNVO
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 § 9 Abs. 5 BBauG
    - FD – Flachdach
    - SD – Satteldach oder Walmdach
    - Hpl. – Auslaufplatz für Hunde
    - vorhandene Grenzen
    - geplante Grenzen
    - bauliche Anlagen – Abbruch
    - (T) – Tankstelle

12. TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

1. Die Ausnutzung der Grundstücksfläche ist sowohl durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet als auch durch Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend.

2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Die gekennzeichnete Freifläche ist ein für Fußgänger frei benutzbarer Bereich. Sie ist pflegeleicht als Wiese mit einem Bepflanzungsanteil von 20 % an Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und vor Beschädigungen bei Bauarbeiten zu schützen.
   Fußwege und zentrale Fußgängerzonen (z.B. auf Unterparkungen) sind zu pflastern.
   Die im privaten Nutzungsrecht verbleibenden Grundstücksanteile können mit Hecken und Sträuchern von der öffentlichen Freifläche abgeschirmt werden.
   Niveauunterschiede zwischen OK-Gelände und EG-Fußboden werden durch Anböschungen zur öffentlichen Freifläche hin ausgeglichen, wobei der Böschungswinkel 20 Grad betragen muß.
   Umlegung der Anlage und Pflegekosten für die öffentliche Freifläche regelt die Ortssatzung.

4. Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK-Fertigdecke der öfftl. Verkehrsfläche des Erschließungsweges (und der Fußgängerzone über den Tiefgaragen) bzw. dem gewachsenen Boden der Grünflächen bis OK-Fertigfußboden EG darf in keinem Fall das Maß von 0,50 m überschreiten.

5. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorh. Gelände anzugleichen.

6. Garagengeschosse werden gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO bei der Berechnung nicht berücksichtigt.
   Die Stellflächen für Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Fehlen diese Festsetzungen oder sind zusätzliche Garagen erforderlich, so sind diese nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig. Garagen sollen an der seitlichen Grundstücksgrenze und mind. 5,0 m hinter den Strassenbegrenzungen errichtet werden. Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garagendächer sind als Flachdächer auszubilden oder in das Wohnhaus zu integrieren. Garageneinfahrten sind im Bebauungsplan verbindlich durch Pfeil (←) gekennzeichnet festgelegt. Bei 1- und 2-geschossiger Bebauung ist vor der Garage ein Stellplatz anzuordnen.
   Für Kfz-Abstellplätze oder Garagen sind folgende Flächen auszuweisen:

bauliche Anlage	je 1 Stellplatz für
Wohngebäude	1 Wohnung
Wohnheim	5 Betten
Altenheim	10 Betten
Ladengeschäfte + Warenhaus	50 qm Ladenfläche, jedoch mindestens 1 je Laden
Büro + Verwaltungszentrum	60 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 1 je Büro
Gaststätte ohne Übernachtungsmöglichkeit	10 Sitzplätze
Beherbungsbetriebe	3 Betten
Lichtspieltheater, sonstige Versammlungsstätten	8 Sitzplätze
Volks-, Real- u. Sonderschule	1 Klassenraum

   Stellplätze sind mit Baumanpflanzungen vorzusehen.

7. Im Bebauungsplan sind die Dachformen verbindlich durch SD oder FD markiert.
   Die Dachneigung bei eingeschossigen SD dürfen min. 18° und max. 40° betragen; zweigeschossige von 18° – 30°.
   Kniestöcke und Dachaufbauten (Gauben etc.) sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig. Dachaufbauten als FD-Gauben dürfen max. 1/3 der Dachlänge betragen. Kniestöcke dürfen 0,75 m nicht überschreiten, gemessen an der Außenflucht der Wand zwischen OK-Geschoßdecke und Schnittpunkt Dachhaut. Dachdeckung bei geneigten Dächern in kleinteiligen Material. Farbe: anthrazit und engobiert.

8. Mülltonnen sind soweit möglich als Sammelanlagen auszubilden. Sie sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Strasse aus nicht sichtbar sind.

9. Die Einfriedigungen bei 1- und 2-geschossiger Bebauung im WR oder WA-Gebiet sind wie folgt festgelegt:

an Wohnwegen und Strassen:	Mauer in einheitlicher Form max. 1,00 m oder Hecke max. 1,50 m
Grundstücksumgrenzungen:	Maschendrahtzaun max. 1,20 m hoch oder als Hecke max. 1,50 m

   ab 3-geschossiger Bebauung in WA-, WR- und MK-Gebieten

an Wohnwegen und Strassen:	Rasenkantensteine
	in den Parkanlagen mit Gehrechten festgelegte Begrenzung als Hecke max. 1,50 m hoch

~~10. Die mind. Grundstücksgröße beträgt 600 qm.~~

~~11. Für Grundstücke, die binnen eines Jahres nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes nicht bebaut werden, gelten folgende Festsetzungen:~~
~~a) ein einwandfreies Planum zu schaffen~~
~~b) mit Rasen und holzartigen Gewächsen anzupflanzen~~
~~c) regelmäßig pflegen und sauber zu halten~~

12. Penthäuser sind ab 5-geschossiger Bebauung zulässig

13. Direkte Zufahrten von den Anliegergrundstücken zur Bundesstraße B 45 sind unzulässig.

14. Im MK-Gebiet können Wohnungen errichtet werden.

15. Es besteht die Möglichkeit in diesem Baugebiet von auftretendem Fluglärm. Es wird daher die Empfehlung gegeben, bei Hochbaumaßnahmen lärm- und schalldämmende Baustoffe zu verwenden.

G E N E H M I G U N G S V E R M E R K E

Aufgestellt: im Auftrag der Stadt Steinheim/Main durch das Planungsbüro L. Hetterich, Hanau/Main, Corniceliusstrasse 8 im Juni 1972

Offenlegung: des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG nach Bekanntmachung am 13.7.1972 vom 24.7.1972 bis 25.8.1972 – (erste Offenlegung: nach Bekanntmachung am 25.11.1971 vom 6.12.1971 bis 7.1.1972)

Beschlossen: als Satzung gem. § 10 BBauG durch die Stadtverordnetenversammlung am 3.10.1972

Bürgermeister

Mit Ausnahme der rot umrandeten ~~Fläche~~ Festsetzung
Genehmigt gem. § 11 BBauG durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt – Az. V3-61d 04/01
Darmstadt, den 12. Juni 1973

Der Regierungspräsident
I.A. i.V.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG und § 5 Abs. 4 HGO i.V. mit § 11 der Hauptsatzung der Stadt Steinheim vom 15.11.1972 vom 6.7.1973 bis 23.7.1973 öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich am 5.7.1973 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 23.7.1973 rechtsverbindlich geworden.

Bürgermeister

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

Hanau, den 24. November 1972

Hess. Amt für Landeskultur
i.A. Döllger
Obervermessungsrat