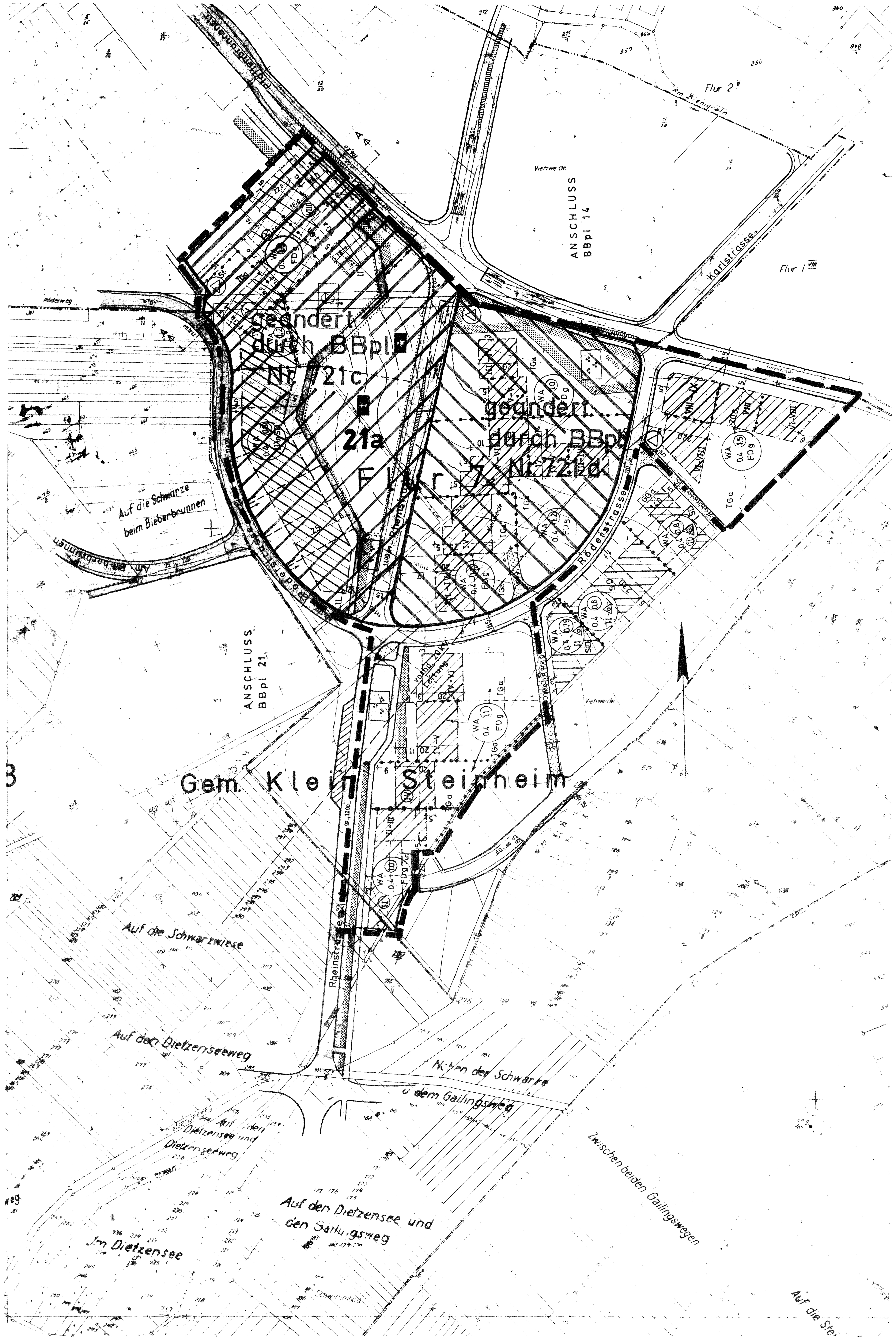


Stadt S T E I N H E I M / Kr. Offenbach a. Main

BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 a

„Zwischen Röder- und Pfaffenbrunnenstraße"

M 1:1000

---

gemäß §§ 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

WA — allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

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 IV - V	IV - Mindestgrenze V - Höchstgrenze
röm. Ziffer im Kreis	z.B. (III)	zwingend
Dezimalzahl	z.B. 0,4	Grundflächenzahl
Dezimalzahl im Kreis	z.B. (1,0)	Geschoßflächenzahl

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

g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise
—·—·—	Baulinie
—·—·—	Baugrenze

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

Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Kirche

Kindertagesstätte - Kindergarten

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

Strassenverkehrsflächen

befahrbare Wohnwege

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6. Grünflächen
§ 5 Abs. 1 Nr. 8 BBauG

Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

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

ST	Stellplätze
GGa	Gemeinschaftsgaragen
TGa	Tiefgarage
- - - -	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG (s. Punkt 8 Abs. 3 Textfestsetzung)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 4 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 a
FD	Flachdach
SD	**Sattel o. Walmdach**
	vorhandene Grenzen
	geplante Grenzen

NN Höhe in (m) über Normal Null

Zu 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°, Garagen 0°- 4°.
Kniestöcke sind bis o,50 m innerhalb der zulässigen Außenwandhöhe bei eingeschossiger Bauweise möglich.

Als Kniestock wird bezeichnet: Die Fortsetzung der Außenwand im Dachgeschoß, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden, der obersten Vollgeschoßdecke bis zur Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand.

8. 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 Grundstücksteile 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 angeglichen, wobei der Böschungswinkel 20 Grad betragen muß. Umlegung der Anlage und Pflegekosten für die öffentliche Freifläche regelt die Ortssatzung.

4. Die Höhenlage der baulichen Anlage - gemessen von OK-Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Erschließungsweges bis OK-Fertigfußboden Erdgeschoß - wird wie folgt festgelegt:

bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden	max.	0,50 m
über 3-geschossige Gebäude	max.	1,50 m

   Läßt der rückwärtige Teil des Baugrundstückes infolge großen Geländegefälles oder vorhandener Böschungen diese Festsetzungen nicht zu, so darf OK-Fertigfußboden Erdgeschoß hangseitig max. 0,30 m über gewachsenen Erdreich liegen.

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 § 21 Abs. 1 a 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 mindestens 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 (→) festgelegt.

   Für Kfz-Abstellplätze oder Garagen sind folgende Flächen auszuweisen:

bauliche Anlagen	je 1 Stellplatz für
Wohngebäude	1 Wohnung
Wohnheim	5 Betten
Ladengeschäfte + Warenhaus	30 qm Ladenfläche, jedoch mind. 1 je Laden
Büro- + Verwaltungszentrum	60 qm Nutzfläche, jedoch mind. 1 je Büro
Gaststätte ohne Übernachtungsmöglichkeit	10 Sitzplätze
Beherbungsbetriebe	5 Betten
Lichtspieltheater, sonstige Versammlungsstätten	[illegible] Sitzplätze

7. Im Bebauungsplan sind die Dachformen verbindlich

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. a) Die Einfriedigungen werden wie folgt festgelegt:
   ab 3-geschossiger Bebauung -

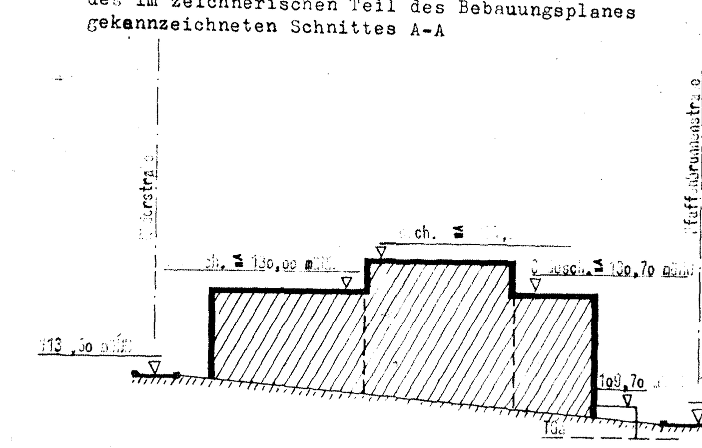
an Wohnwegen und Strassen	Rasenkantensteine
Grundstücksumgrenzungen	Maschendrahtzaun max. 1,50 m hoch oder als Hecke max. 1,50 m
bei 1 - 2 geschossiger Bebauung	Mauer in einheitlicher Form max. 1,00 m oder Hecke max. 1,50 m

10. Penthouses sind ab 3-geschossiger Bebauung zulässig.

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

12. 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

13. Festlegung der Gebäudehöhe an der Pfaffenbrunnenstraße/Ecke Rheinstraße (Westseite) des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Schnittes A-A



Schnitt A - A

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 Kreis Offenbach durch das Planungsbüro L. Hetterich, Hanau/M., Coniceliusstr.8 im März 1973

Geändert:
gemäß §2(1u.7) BBauG durch Stadtverordnetenbeschluß vom 9.10.1973

Offenlegung
des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG nach Bekanntmachung am 18.10.1973
vom 29.10.1973
bis 30.11.1973

Beschlossen
als Satzung gem. § 1o BBauG durch die Stadtverordnetenversammlung
am 19.12.1973

Siegel — gez. Jung, Bürgermeister

Genehmigt
gem. § 11 BBauG durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt

Darmstadt, den ....

Regierungspräsident

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG und § 5 Abs. 4 HGO i.V. mit § 12 der Hauptsatzung der Stadt Steinheim vom 31.1.1974 vom 29.4.1974 bis 13.5.1974 öffentlich ausgelegt.

Genehmigt sowie Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich am 25.4.1974 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 13.5.1974 rechtsverbindlich geworden.

Siegel — gez. Jung, Bürgermeister

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

Hanau/Main, den 31.1.1974

Siegel — Hess. Amt für Landeskultur, gez. Völlger, Obervermessungsrat

Mit Ausnahme der rot umrandeten Festsetzung
Genehmigt
mit den Auflagen der Vfg. vom 5.4.1974
Az. V/3 - 61d 04/01
Darmstadt den 5. April 1974
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Unterschrift

Siegel