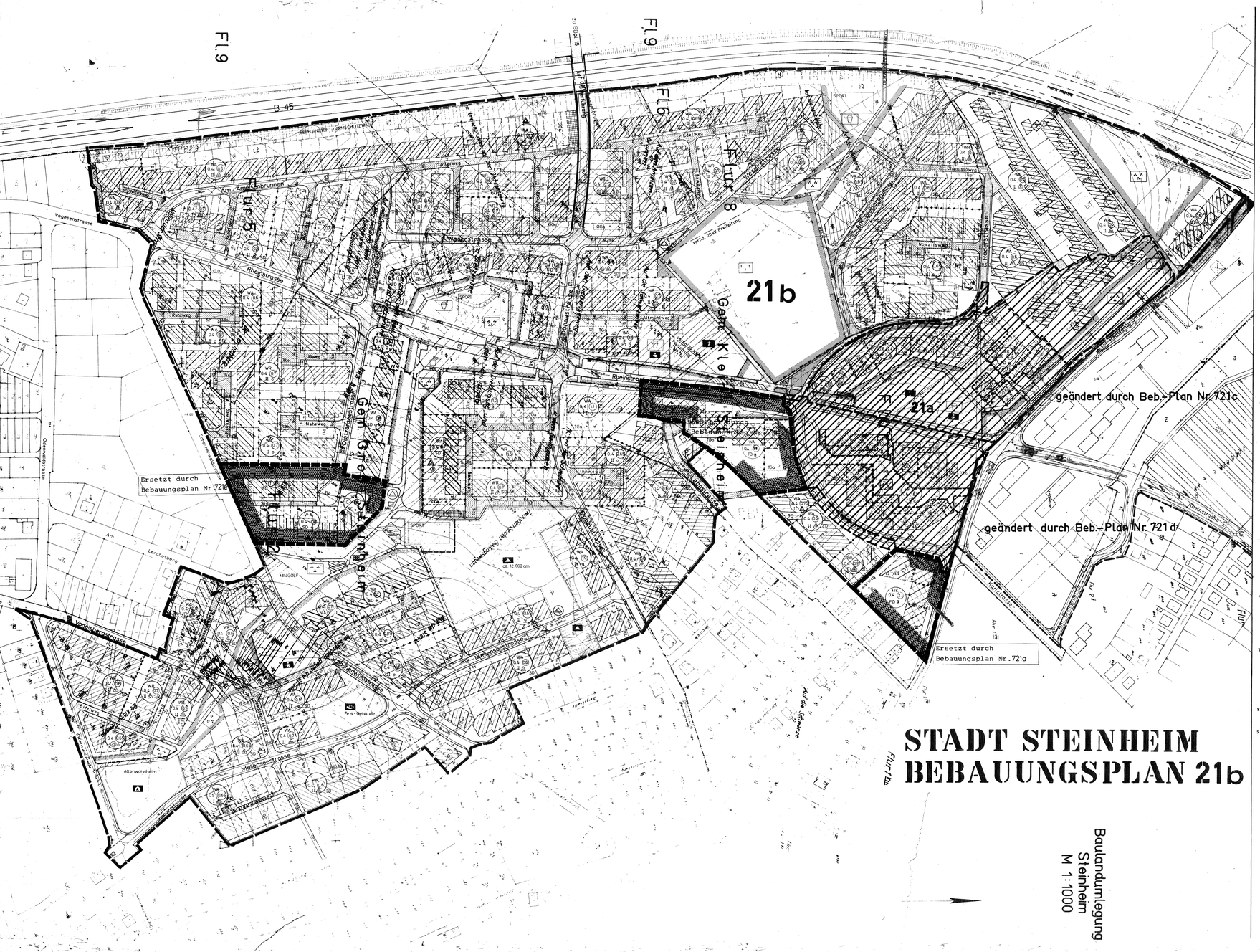

STADT STEINHEIM
BEBAUUNGSPLAN 21b

Baulandumlegung
Steinheim
M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN Nr.21b
der
„Zwischen Schachenwald und Rödersstraße"
M 1:1000

1. Art der baulichen Nutzung
§ 1 Abs. 1 u. 2 der BauNVO vom 26.11.1968

WR — reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse
zwingend: röm. Ziffer e.b. III
als Höchstgrenze: röm. Ziffer e.b. VI - VIII
als VI – Mindestgrenze als VIII Höchstgrenze
zwingend: röm. Ziffer in Kreis e.b. (III)

Grundflächenzahl e.b. 0,4 — Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl im GF e.b. 0,4 — Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

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

4. Baulinien, -ränder und -überschreitungen für den Grenzabstand
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 f BauGB

Flächen für Baugrundstücke für den vom Abstand freien Wohnbau
Schule
Amt (Bundespostamt)
Kindertagesstätte u. Kindergarten
Altenwohnheim

5. Straßen für den überörtlichen Verkehr und für den örtlichen Baugrundverkehr sowie
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Wohnweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Leitungsführung oder Verteilung von elektrischer oder fester Abfallenergie
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 7 BauGB

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Leitungsführung von elektrischer oder fester Abfallenergie

Transformatorstation

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

9. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

Grünflächen
Parkanlage
Spielplatz
Friedhof
Planschen

SL — Schutzbereich für Leitungsrecht
GGe — Gemeinschaftsgarage
TGa — Tiefgarage
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Zwingern oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets nach § 16 Abs. 5 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
FD — Flachdach
SD — Satteldach
Ausbrennplatz für Hunde
Verkehrsberuhigte Straße
Straßen- Anlieger- u. Lärmschutzwall
bepflanzter Immissionsschutzwall an der L

11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
N — Naturdenkmal

12. FLÄCHENBEZEICHNUNG:
Der zweckmäßigerweise direkter Text eingefügt ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

1. Die Bauweise der Grundstücksfläche ist gewählt durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet als auch durch Grund- und Grenzflächenzahlen festgesetzt, für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen ausgebend.

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

3. Die gekennzeichnete Freifläche ist ein für Fußgänger frei benutzbarer Bereich, der im Eingangsbereich als Linie mit einem Greifzugangsmaß von 20 m Länge und abwechselnd 3 m und 5 m Tiefe ausgebildet ist, die Bepflanzung ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern von der öffentlichen Freifläche abgrenzend vorgesehen.
Zulässig und erwünscht Fußgängerwege (Lauf- und Unterführungen) sind zu „Flächen".
Die Anlage der Bepflanzungsarbeit verbindenden Grundstücksteile können mit Bäumen und Sträuchern von der öffentlichen Freifläche abgrenzend vorgesehen werden.
Unbebaute Flächen, Lauf- und Fußwege sind so anzulegen, daß Ablagerungen der anlage und öffentlichen für die öffentliche Freifläche regelt die Festsetzung.

4. Die Bebauung der baulichen Anlagen gemessen von Straßenmitte der öffentl. Verkehrsfläche bis zu den Gebäudeaußenwänden wie folgt festgelegt:
bei 1- und 2-geschossige Gebäuden max. 9,50 m
über 2-geschossige Gebäude max. 1,00 m

Als 1-geschossiger Teil des Baugrundstückes infolge gering ausgebildeter Geländeneigung wird ein Gebäudeteil bezeichnet, der mit seinem Fußboden Fertigfußboden Erdgeschoß hangseitig max. 1,00 m über Gelände liegt.

5. Die Bebauung der Grundstücke darf nur unterschritten verändert werden, bzw. erforderliche Abschüttungen oder Abgrabungen sind durch an den Gebäuden, Gelände natürlich laufen.

6. Garagenzufahrten werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bei der Berechnung nicht berücksichtigt.
Die Zahl der Stellplätze für Garagen, Garagenstellplätzen, Stellplätzen und Garagenabstellflächen, hier sind in Bebauungs, Ein verbindlichen Festgesetzt, schon für die Flächenbasen sind einheitliche Garagen aufgestellt, so sind diese nur innerhalb der besonders ausgewiesenen Flächen in der örtlichen Grundstücksgrenze und somit, die in hinter den Straßenbegrenzungen erstellt werden. Die Garagen sind in einer Baulinie Fluchten zu bauen und rechtwinklig zu den Straßen. Garagendächer sind als Flachdächer auszubilden oder in einem Winkel bis 30° zu errichten. Garagenzufahrten sind zu Bebauungsplan verbindlich durch Pfeil gekennzeichnet (→) festgelegt, bei 1- und 2-geschossiger Bebauung, ist vor der Garage ein Stellplatz anzuordnen.
Für nicht-überörtlicher oder Garagen sind folgende Flächen anzuordnen:

Baulicher Anlage	Je 1 Abstellplatz für
Wohnhäuser	1 Wohnung
Büroräume	3 Betten
Ladengeschäfte	10 Betten
Gaststätten	10 Gastplätze, jedoch mindestens 1 Platz
Büro- + Verwaltungsräume	60 qm Nutzfläche, jedoch mind. 1 je Büro
Gaststätte ohne Übernachtungsmöglichkeit	10 Stellplätze
Beherbergungsbetrieb	3 Betten
Lichtspieltheater, sonstige Versammlungsstätten	8 Stellplätze
Volksschule und Realschule	1 Klassenraum

7. In Bebauungsplan sind die Dachformen verbindlich durch SD oder FD markiert.
Die Dachneigung bei eingeschossigen SD dürfen min. 10° und max. 50° betragen; zweigeschossige von 18° - 30°.
Untersicht und Dachaufsichten (Dachüberstand) sind nur bei eingeschossigen übergiebelten zulässig. Dachaufsichten dürfen beidseitig 0,5 m, Dachgiebel-Dachaufsichten als 1,0 m gemessen werden.
Untersichten sind waagerecht abzuverschalen, gemessen an der Außenflucht der Wand zwischen OK. Dachhaken und Schnittpunkt Dachhaut Dachneigung bei geneigten Dächern in einheitlichen material Farbe, anthrazit und engobiert.

Gedruckt durch Beschluß Stadtverordnetenversammlung vom 21.03.84 vom Vigil

1. Gauben

Dreiflügelgauben sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.

Die Breiten der Gauben einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 50% der dazugehörigen Außenwandlänge des Gebäudes einnehmen.

Die Seitenwände der Gauben müssen von den Giebelwänden, Graten und Dachkehlen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

Die Dächerkanten der Gauben in der Anschlagsebene dürfen das Maß von ½ der Dachbreite, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten.

Die Anschlußfachen der Gauben sind überwiegend als Fensterfläche auszubilden.

Die Vorderkante der Gauben ist gegenüber der Vorderkante der zugehörigen Außenwand mindestens um das Maß von 50 cm zurückzusetzen.

2. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig.

Zwerchhäuser dürfen die Länge der Traufe eines geneigten Daches um nicht mehr als 20% unterbrechen.

Die Breite von Zwerchhäuser wird auf das zulässige Gesamtmaß der Gaupenbreite angerechnet.

8. Stützmauern sind soweit möglich als Gemeinschaftsanlagen auszubilden. Sie sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

9. Als Einfriedungen bei 1- und 2-geschossiger Bebauung in WR oder WA-Gebiet sind wie folgt festgelegt:
an Wohnwegen und Straßen: Mauer in einheitlicher Form max. 1,50 m oder Hecke max. 1,50 m
Grundstücksumgrenzungen: Gesamthöhenmaß max. 1,50 m hoch oder als Hecke max. 1,50 m

als 1-geschossiger Bebauung in WA- und WR-Gebieten
an Wohnwegen und Straßen: Gesamtmaßstelle
in den Parkbalkonen mit Gebrochen festgelegte Begrenzung als Hecke max. 1,50 m hoch

10. Zwischen Anschlagsmauern und B 45 ist ein Schutzwall aufzuschütten (B = 3,00 m über B 45).
Der Wall ist mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

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

12. Festhäuser sind als 1-geschossiger Bebauung zulässig.

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

14. In TG-Gebiet dürfen über den Bedarfsfall Wohnungen errichtet werden.

15. In bestehen die Möglichkeit in diesem Baugebiet von auftretenden Flugtrieb wird daher die Empfehlung gegeben, bei Hochbauanträgen Lärm- und schallhemmende Baustoffe zu verwenden.

GRUNDERWERBSKOSTENNACHWEIS

Aufgestellt: im Auftrag der Stadt Steinheim/Main durch das Planungsbüro L. Betterich, Hanau/Main, Nonnenallee 9, in Planungsgemeinschaft mit Planungskollektiv in Mai 1974

Geändert: 21b/721b durch Satzungsbeschluß vom 5.5.1975 der Bebauungsplan mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG nach Bekanntmachung am 18.10.1973 vom 29.10.1973 bis 30.11.1973

Beschlossen: als Satzung gem. § 10 BBauG durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.12.1973

gez. Jung
Bürgermeister
Siegel

Genehmigt
mit Vfg vom 8. April 1974, Az. VI3-61d 01/01
Darmstadt den 8.4.1974
Der Regierungspräsident
im Auftrag
gez. Unterschrift
Siegel
Regierungsoberrat

Der vorstehende Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG und § 5 Abs. 4 HGO i.V. mit § 73 der Bauplatzung der Stadt Steinheim vom bis 13.3.1974 öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich am 23.4.1974 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 10.5.1974 ortsüblich bekanntgemacht.

gez. Jung
Bürgermeister
Siegel

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

Hanau, den 30.1.1974

Siegel
Dipl. Ing. (FH) Landmesser
gez. Vetzer
Obervermessungsrat

721b