GEMEINDE EHRINGSHAUSEN

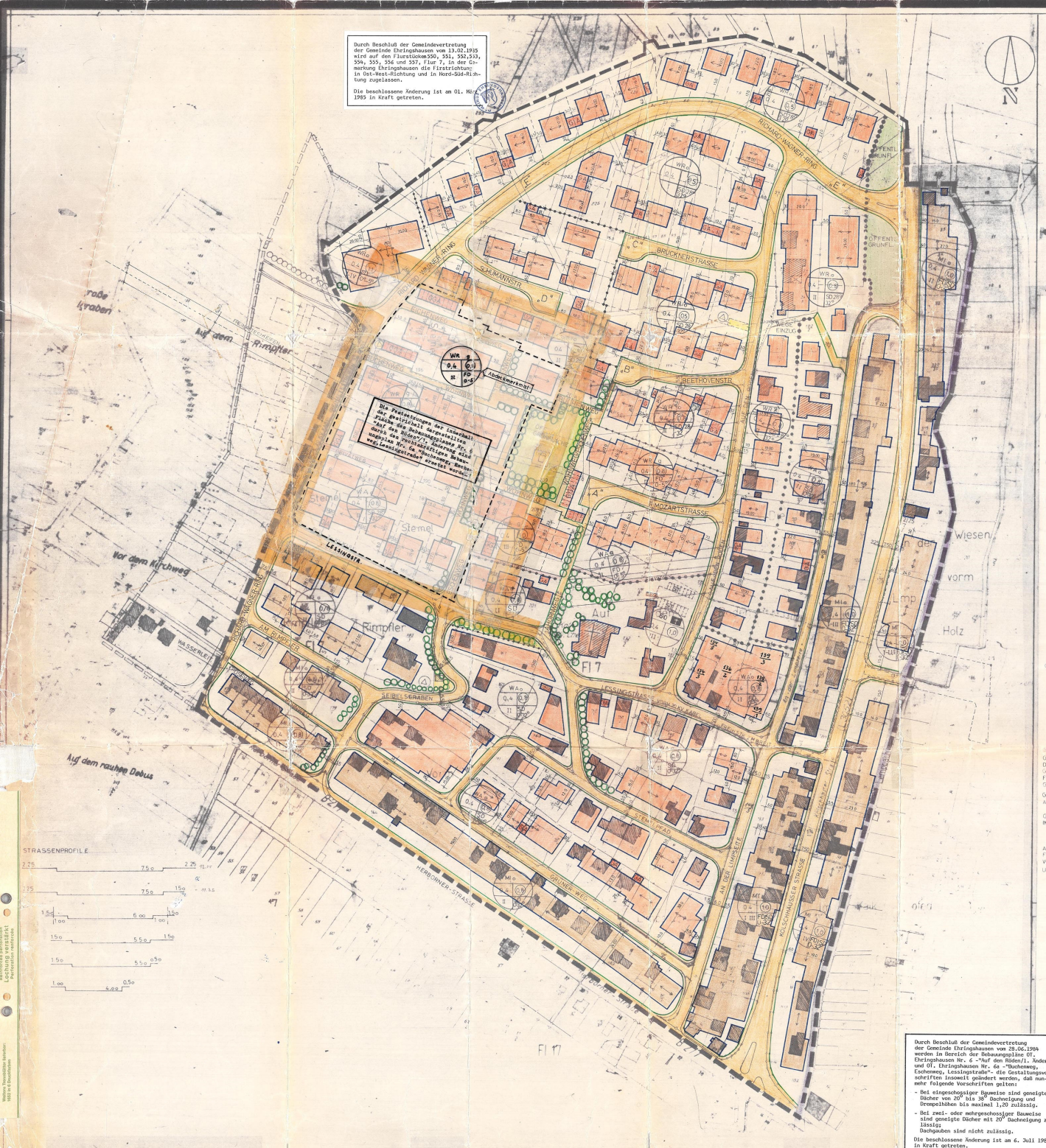
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 / I. ÄNDERUNG

„AUF DEN RÖDEN"

M. 1:1000

Durch Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen vom 13.02.1935 wird auf den Flurstücken 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556 und 537, Flur 7, in der Gemarkung Ehringshausen die Firstrichtung in Ost-West-Richtung und in Nord-Süd-Richtung zugelassen.

Die beschlossene Änderung ist am 01. März 1985 in Kraft getreten.



Durch Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen vom 31.10.79 sind in den Bereichen, in denen Zeltdächer (ZD) festgesetzt sind, auch "Walmdächer" für zulässig erklärt. Die beschlossene Änderung ist am 21.11.1979 in Kraft getreten.

A.) FESTSETZUNGEN

PLANGEBIETSGRENZE (§9 Abs 5 B Bau G)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO	SONDERGEBIET	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
WR	REINES WOHNGEBIET	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
MI	MISCHGEBIET	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

zB. 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL

zB. (1.0) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

zB II ZAHL DER VÖLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE

g GESCHLOSSENE BAUWEISE

o OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

SD SATTELDACH

FD FLACHDACH

GRUNDSTÜCKSGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

FUSSWEGE

P PARKBUCHTEN, PARKPLÄTZE

PRIVATWEGE

FIRST BZW. HAUPTGEBÄUDERICHTUNG

BEGRENZUNGSLINIE VON VERKEHRSFLÄCHEN

GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

St STELLPLÄTZE

Ga GARAGEN

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, STRASSENBEGLEITGRÜN

UMFORMERSTATION

SPIELPLATZ

SONSTIGE

GEM. § 17(5) BauNVO KANN BEI DEN GRUNDSTÜCKEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN EINE VERDICHTETE BEBAUUNG (TERASSEN-, GARTENHOFHÄUSER) VORSIEHT DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLACHENZAHL, ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DIE ZULÄSSIGE GESCHOSSFLACHENZAHL EINGEHALTEN WERDEN WIRD.

GEM BauNVO §21A ABS(2) SIND DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM SINNE DES §19 ABS(3) FLACHENANTEIL AN AUSSERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKS FESTGESETZTEN GEMEINSCHAFTSANLAGEN IM SINNE DES §9 ABS 1 NR 12 UND 13 B BauG HINZUZURECHNEN

ABS(3) NR 3 BLEIBEN BEI DER ERMITTLUNG DER GESCHOSSFLÄCHE DIE FLÄCHEN VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN IN VÖLLGESCHOSSEN OBERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHEN UNBERÜCKSICHTIGT.

Durch Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen vom 31.10.79 sind in den Bereichen, in denen Zeltdächer (ZD) festgesetzt sind, auch "Walmdächer" für zulässig erklärt. Die beschlossene Änderung ist am 21.11.1979 in Kraft getreten.

Durch Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen vom 7. Februar 1980 wird die Gestaltungsvorschrift hinsichtlich der Dachform für den Bereich der Grundstücke Flur 7 Nr. 134/3, 134/5, 136/2, 139/1, 139/2 und 139/3 dahingehend geändert, daß anstelle der Festsetzung "FD" (0-5°) die Festsetzung "SD" (28-52°) tritt. Die beschlossene Änderung ist am 17.2.1980 in Kraft getreten.

Durch Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen vom 25.9.1980 wird die Gestaltungsvorschrift bezüglich der zulässigen Höhe von Sockelmauern an Straßenbegrenzungslinien ersatzlos gestrichen. Die beschlossene Änderung ist am 17.10.1980 in Kraft getreten.

Durch Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen vom 3.6.1982 wird im Bereich der Flurstücke 641, 642, 643, 644 und 645, Flur 7, in der Gemarkung Ehringshausen die Gestaltungsvorschrift bezüglich der zulässigen Dachneigung insofern geändert, als daß nunmehr in diesem Bereich Dachneigungen zwischen 20° und 60° zulässig sind. Die beschlossene Änderung ist am 25.6.1982 in Kraft getreten.

Durch Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen vom 2.9.1982 wird im Bereich der Flurstücke 641, 642, 643, 644 und 645, Flur 7 in der Gemarkung Ehringshausen die Gestaltungsvorschrift bezüglich der zulässigen First- und Hauptgebäuderichtung ersatzlos gestrichen. Die beschlossene Änderung ist am 10.9.1982 in Kraft getreten.

Durch Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen vom 27.1.1983 wird im Bereich der Flurstücke 634, 635 636, 637, 638 und 639, Flur 7, in der Gemarkung Ehringshausen die Gestaltungsvorschrift bezüglich der zulässigen Dachneigung insofern geändert, als daß nunmehr in diesem Bereich Dachneigungen zwischen 20° und 60° zulässig sind. Die beschlossene Änderung ist am 25.2.1983 in Kraft getreten.

B.) NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

WASSERFLÄCHEN

C.) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

GEPLANTE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORHANDENE GRENZSTEINE UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORHANDENE WOHNGEBÄUDE

Durch Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen vom 28.06.1984 werden in Bereich der Bebauungspläne 01. Ehringshausen Nr. 6 -"Auf den Röden/1. Änderung"- und 01. Ehringshausen Nr. 6a -"Buchenweg, Eschenweg, Lessingstraße"- die Gestaltungsvorschriften insoweit geändert werden, daß nunmehr folgende Vorschriften gelten:

- Bei eingeschossiger Bauweise sind geneigte Dächer von 20° bis 38° Dachneigung und Drempelhöhen bis maximal 1,20 zulässig.
- Bei zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise sind geneigte Dächer mit 20° Dachneigung zulässig; Dachgauben sind nicht zulässig.

Die beschlossene Änderung ist am 6. Juli 1984 in Kraft getreten.

PLANUNG:

HELMUT BLÖCHER ARCHITEKT
KREUZTAL-EICHEN
AUSSER DEM SCHLAG 11

D) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Vorschriften über die bauliche Gestaltung sind Festsetzungen im Sinne einer Ortssatzung gemäß § 29 (4) HBO vom 06.07.1957 in Verbindung mit § 1 der 2. Hessischen Verordnung zur Durchführung des BBauG und § 9 (2) BBauG.

Wohngebäude

Die Dachneigung darf 32 Grad alter Teilung nicht übersteigen. Zur Dachdeckung sind dunkle Dachziegel, Schiefer oder andere dunkle Materialien zugelassen. Drempel von 50 cm Höhe und Dachaufbauten sind zulässig. Gaupen dürfen jedoch höchsten 25 % der Dachfläche überdecken. Bei Flachdächern müssen umlaufende waagerechte Dachgesimse mindestens 40 cm, höchstens jedoch 60 cm hoch sein. Sie sind in Holz, Sichtbeton oder Schuppenschiefer auszubilden. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn sie sich gut in das Gesamtbild einfügen. Gesimse zusammenhängender Baugruppen sowie aneinander stoßende Gesimse müssen in Höhe und Material gleich sein.

Terrassierte Bebauung

In den Gebieten, für die eine I - IV geschossige Bebauung festgesetzt ist, kann auch eine terrassierte Bebauung zugelassen werden.

Nebengebäude

Nebengebäude sind in Dachneigung und Dachdeckung den Hauptgebäuden anzupassen. Die Traufen der Nebengebäude dürfen nicht höher als die der Hauptgebäude sein.
Flachdächer sind zugelassen, wenn ihre obere Gesimskante unter der Traufe des Hauptgebäudes liegt und ihr Gesims mindestens 30 cm hoch ist.

Einfriedigungen

Die Grundstücke sollen soweit als möglich mit Pflanzen und Hecken abgegrenzt werden. Zäune aus Draht und Holz sind zulässig, dürfen aber einschließlich Sockel höchstens 100 cm hoch sein. Sockelmauern sind nur bis zu 30 cm Höhe zulässig.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind an der Nachbargrenze zulässig, soweit hierfür besondere Flächen festgesetzt sind. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in gegründeten Fällen (z. B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden. Für Garagen sind die Bestimmungen der BauNVO über Baulinien und Baugrenzen nicht verbindlich. Sie müssen jedoch mit der Vorderkante mindestens 5 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können nur zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse (Steilhang) nur einen geringeren Abstand zulassen und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

Allgemein

In Hanglagen wird bei eingeschossiger Bauweise die max. Traufhöhe talseitig auf 6,00 Meter begrenzt. Bei zweigeschossiger Bauweise darf eine talseitige Traufhöhe von 7,50 Meter nicht überschritten werden.

Grüngestaltung

Im Mischgebiet (MI) sind mindestens 2/10, im Wohngebiet (WR) sind mindestens 4/10 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlagen oder die Nachbarschaft bewirken. An sämtlichen öffentlichen Straßen sind auf jedem Baugrundstück innerhalb eines Streifens von 5 Metern ab Grenze mindestens ein Baum, bei über 25 Meter breiten Grundstücken und Eckgrundstücken zwei Bäume zu pflanzen. Auf den öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für jeweils 4 nebeneinander angeordnete Parkplätze ein Baum zu pflanzen.

15. NOV. 1977

15. NOV. 1977

26. SEP. 1977

15. NOV. 1977

Genehmigt
mit Vfg. vom 30. März 1978
Az. V/3-61 g 04/01
Darmstadt, den 30. März 1978
Der Regierungspräsident
In Auftrag

- 6. APR. 1978

- 7. APR. 1978

- 7. APR. 1978