

„VORM HIRTENTOR“

△	WR	GRZ=0,4 GFZ=0,5
SD	I+DG	47°-55°

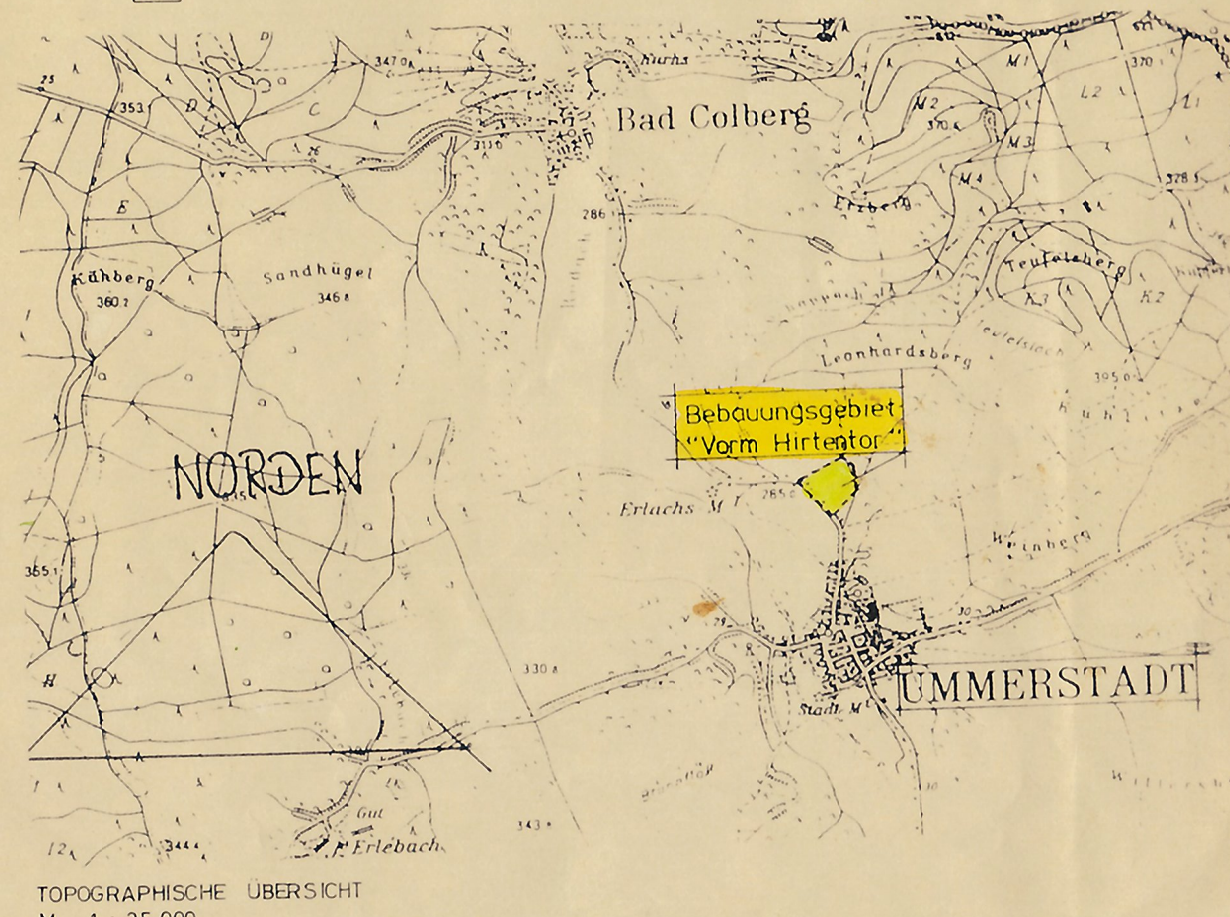
△	WR	GRZ=0,4 GFZ=0,65
SD	II+DG	47°-55°



Legende

Legende zum Bebauungsplan  
Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ▨ Bestehende Wohngebäude
- ▨ Geplante Wohngebäude mit Firstrichtung
- ▨ Bestehende Gewerbe- oder Nebengebäude
- ▨ Geplante Garagen mit Nebenraum (Einzel- und Doppelgaragen zul.)
- WR Reines Wohngebiet nach Par. 3 Bau NVO
- I+DG Zahl der Vollgeschosse maximal
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschosflächenzahl
- SD Zulässige Dachform (Satteldach)
- 47°-55° Zulässige Dachneigung
- 0 offene Bauweise
- Baulinie (Anbauzwang)
- Baugrenze
- unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (Abgrenzung)
- 1000 Grundstücksfläche in qm ca
- (M) Bauweise massiv
- (H) Bauweise Holzständerbauweise nicht zwingend festgelegt
- I+K 1 - geschosig mit Kniestock
- II+K 2 - geschosig mit Kniestock
- Gehweg
- Straße, Fahrbahn
- öffentlicher Grünstreifen, Anger
- 870 Flurstücksnummer
- zu pflanzende Bäume, Pflanzgebot öffentlicher Bereich
- zu pflanzende Bäume, Pflanzgebot privater Bereich
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- geplante Grundstücksgrenze
- aufzulassende Grundstücksgrenze
- vorhandene Grundstücksgrenze
- ◇—◇— Hauptwasserleitung
- ▷—▷— Hauptabwasserleitung
- BHKW Blockheizkraftwerk
- 1 Grundstücksnummerierung



Teil B Textteil

Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BjBl. I S. 2253), zuletzt geänd. durch Anlage I Kap. XIV Abschn. II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. Aug. 1990 IV, mit Art. 1 des G. v. 20.7.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie § 83 der Bauordnung v. 20.7.1990 (BjBl. I Nr. 50 S. 929)

die Bauverordnungen vom 23.1.1990 (BjBl. I S. 132)

die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BjBl. I 1991 S. 58)

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtlicher Teil

1. Zulässigkeit von Vorhaben

In reinen Wohngebieten (WR) sind die in Par. 3 Abs. 2 u. 3 BauNVO genannten Vorhaben (Wohngebäude, kleine Betriebe des Betriebsgewerkes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke für die Bedürfnisse der Bewohner allgemein zulässig.

2. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind die Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser (Par. 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO).

3. Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan einzuhalten. Sie ist grundsätzlich mittig anzuordnen. Die Stellungen aller Gebäude werden durch Baulinien und Baugrenzen verbindlich festgelegt.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird, um den teilweise hängigen Gelände gerecht zu werden, mittig an der Traufseite bestimmt. Sie beträgt bei eingeschossigen Gebäuden für FBK fertiges Dachgeschoss 3,10 m über Gelände, bei zweigeschossiger Bebauung für FBK fertiges Dachgeschoss 5,85 m - Mitte Traufhöhe des Gebäudes) ergeben sich somit FBK-Erdgeschoss 0,35 m über Gelände. In allen Ansichten und Schnitten sind sowohl die vorhandenen als auch die entgeltliche Geländeanschnitte zu definieren. Die endgültige Geländeoberfläche ist von der Kreisverwaltungsbehörde festzusetzen. Bei Ausführung eines Kniestockes darf die DK Traufhöhe nicht mehr als 50 cm über überkante fertiger Fußboden Dachgeschoss betragen.

5. Nebengebäude  
Nebengebäude, auch als Garagen, sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Geringfügige Überschreitungen und Unterschreitungen sind ausnahmsweise zugelassen. Nebengebäude sind als eingeschossige Baukörper, ohne Kniestock mit Satteldach und der gleichen Dachneigung wie das Hauptdach zu errichten.

B Bauordnungsrechtlicher Art (örtliche Bauvorschriften)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Außenwände und Außenputz  
Die Außenwände der Wohngebäude sind in massiver Bauweise unter Verwendung natürlicher Baustoffe zu erstellen. Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Bauwerkes mit einem Außenputz zu versehen. Zulässig ist ein Kalkputz, wobei der Putz ohne Lehren aufzutragen ist. Alle Hauptfassaden sind vorzugsweise in gedicktem Weiß nach Angabe des Architekten zu halten. Es wird empfohlen, das zweigeschossige Gebäude in Ständerbauweise zu errichten. Die Gestaltung der Außenansicht ist mit Holzverschalung herzustellen. Gleiches gilt für alle Nebengebäude, (ebenfalls Empfehlung).

b) Sockel

Sichtbare Sockel an Gebäuden sind nicht zugelassen.

c) Dächer, Deckung und Verklebung

Als Dachdeckung sind naturrote Ton- oder Ziegeldächer zu verwenden. Die Dachziegel sind ohne sichtbare Verklebung auszuführen. Für Dachrinnen, Fallrohre und alle erforderlichen Blechteile sind ausschließlich Zinkbleche oder Kupferbleche zu verwenden. Für den Dachstuhl sind folgende Richtlinien verbindlich: Gleitblech max. 30 cm traufseitig 45 - 55 cm mit Kniestock und ohne Kniestock 35 - 45 cm.

d) Öffnungen in den Außenwänden

Die Gliederung der Fassaden von Massiv- und Holzständerwänden hat als Lochfassade zu erfolgen. Wandöffnungen für Fenster dürfen die Breite von 1,01 m nicht überschreiten. Stehendes Fenstergesims mit Seitenverhältnis max. 1:1,50. Die Fenster sollen aus einheimischen massiven Holzern mit holzschützendem Anstrich versehen werden. Fenster sind ab einer Breite von 0,60 m 2-flügelig auszuführen. Fensteröffnungen unterschiedlicher Größe müssen das gleiche Seitenverhältnis von Breite zu Höhe haben. Türöffnungen dürfen nicht breiter als 1,135 m ausgeführt werden. Tore aus Massivholz sollen in gedickten Farbtonen (grün bis grau) hergestellt werden. Die Pfeiler zwischen Wandöffnungen sind mind. 30 cm breit auszuführen, dies gilt auch für Eckpfeiler. Einbruch- und Sichtschutzvorrichtungen sind als massive Holzklappläden oder Lamellen auszuführen. Rolllädenkästen sind von außen nicht sichtbar einzubauen.

2. Untergeordnete Bauteile an Wohngebäude

Als besondere Anbauten an Wohngebäude sind Wintergärten ausnahmsweise zulässig, wenn Größe und Dachneigung in einem harmonischen Verhältnis zu den anderen Gebäuden vorgesehen werden. Sie sind in Glas- Stahlkonstruktion auszuführen. Die Stahlkonstruktion ist in gedickten Farbtonen zu beschichten. Sie bedürfen der Genehmigung und sind mit der Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen.

3. Dachflächenfenster

Zur Belichtung untergeordneter Räume sind 3 Dachflächenfenster, max. 60 x 80 cm pro Dachfläche ausnahmsweise zulässig.

4. Solaranlagen

Solaranlagen sind auf den Dächern der Nebengebäude zugelassen. Es soll jeweils eine ganze Dachfläche mit Solaranlagen ausgerüstet werden, wobei die entgegengesetzte Dachfläche dann aus Blech besteht.

5. Kanäle

Kanäle sind nur mit verputzter Oberfläche zugelassen.

6. Freisitze

Freisitze sind an den nicht der Straße zugewandten Seiten bis zu einer Größe von 3,50 x 3,50 m zulässig. Massive Überdachungen sind nicht zulässig.

7. Gestaltung der Stellplätze für Kfz

Die Stauräume vor den Garagen sind auf der Angerfläche zulässig. Die Zufahrten sind in wassergebundener Decke aus Dolomitmateriale zu befestigen.

8. Gestaltung der Freiflächen

Die Freiflächen sind entsprechend dem Grünordnungsplan zu gestalten.

9. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den Hauptgebäuden sind ausschließlich Holzstaketenzäune mit einer Höhe von 1,30 bis 1,50 m zulässig. (Senkrecht)  
Die Zäune sind naturbelassen mit Holzschutzmittel herzustellen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.1.92, Buchl. 1/01/92. Die örtliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 21.1.92 erfolgt. Abst. 10:0

Ummersstadt, den 21.1.92  
Siegelabdruck Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par. 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB LV. M Par. 4 Abs. 3 Bau ZVD beteiligt worden.

Ummersstadt, den 23.1.92  
Siegelabdruck Bürgermeister

3. Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.1.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung in Parallelverfahren gem. Par. 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt und grundsätzlich bekanntgegeben.

Der Auslegungszeitraum wurde festgelegt vom 24.1. bis 25.2.92. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder mündlich bekannt gemacht werden können, örtlich bekannt gemacht worden.

Ummersstadt, den 22.1.92  
Siegelabdruck Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 14.4.92 geprüft und abgeurteilt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Beschlüsse 7/14/92 - 7/21/92 Abst. 11:0

Ummersstadt, den 15.4.92  
Siegelabdruck Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand an Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig festgelegt.

Hilbighausen, den 23.06.93  
Siegelabdruck Leiter Katasteramt

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.11.92 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Berichtigung wurde mit Beschluss vom 10.11.92 beiliegend.

Ummersstadt, den 12.11.92  
Siegelabdruck Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 6.9.92 bestätigt. Reg. Nr. 400/58/91/92

Suhl, den 26.04.1993  
Siegelabdruck Höhere Bauaufsichtsbehörde

8. Die Bebauungsplanung, bestehend aus Teil A und Teil B wird hiermit ausgefertigt.

Ummersstadt, den 28.6.93  
Siegelabdruck Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erhalten ist, sind am 28.6.93 örtlich bekannt gemacht worden.

Ummersstadt, den 28.6.93  
Siegelabdruck Bürgermeister

Bebauungsplan der Stadt  
UMMERSTADT  
„VORM HIRTENTOR“  
Planung: Architekturbüro  
H.-D. Göhring Dipl. Ing FH  
Hirtentor 15, 8638 Meeder

gezeichnet am	von	Bem.
geändert am 22.6.93	von	Bem.
geändert am	von	Bem.