

STADT STEINHEIM BEBAUUNGSPLAN

NR. 14

M 1:1000

STADT STEINHEIM / Kreis Offenbach am Main
Bebauungsplan Nr. 14
(M 1:1000)
gem. §§ 9 - 12 BBauG vom 23. Juni 1960

ZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZEICHENVERORDNUNG VOM
19.11.1966

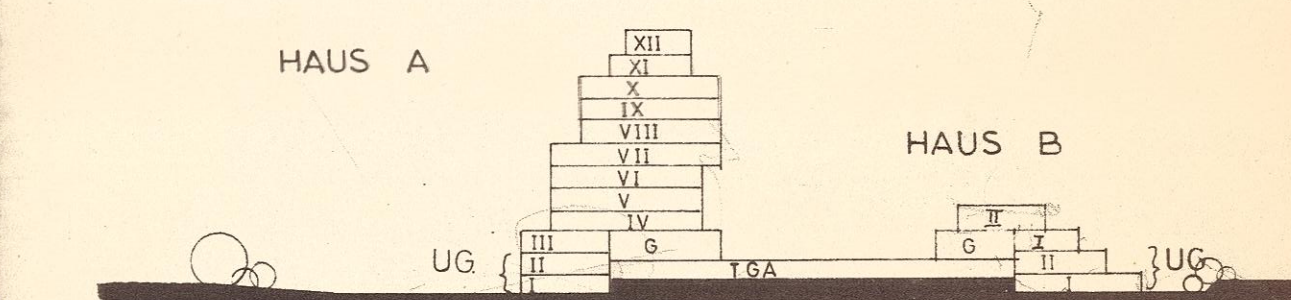
1. Art der baulichen Nutzung
§ 1 Abs. 1 - 5 der BauNVO vom 26.11.1968

	MISCHGEBIET § 4 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
	Kerngebiet § 7 BauNVO
	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	als VI - Mindestgrenze
		als VIII - Höchstgrenze
röm. Ziffer im Kreis z.B. III		zwingend
Dezimalzahl z.B. 0,4		Grundflächenzahl
Dezimalzahl im Kreis z.B. 0,4		Geschossflächenzahl

Systemskizze zum Schema der Nummerierung der Geschosse



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

	offene Bauweise
	nur Einzel- u. Doppel- häuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	geschlossene Bauweise
	Bautypen
	Baugrenzen

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

	Flächen oder Baugrund- stücke f.d. Gemeinbedarf
	Schule
	Kindertagesstätte / Kin- dergarten

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Haupt-
verkehrsadern
§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BBauG

	sonstige überörtliche oder örtliche Haupt- verkehrsadern
--	---

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. 6 und 7 BBauG

	Flächen der Baugrundstücke für Ver- sorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
	Uniformstation

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 12 BBauG)

11. Stellplätze

Gemeinschaftsgaragen

Tiefgaragen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-
rechten zu belastende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung z.B. von Baugruben oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugrabens
§ 16 Abs. 4 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplans Nr. 14
§ 9 Abs. 6 BBauG

Flächdach

Satteldach oder Walmdach

Asphaltplatz für Hunde

vorhandene Grenzen

geplante Grenzen

bauliche Anlagen - Abruch

Tankstelle

12. TEXTFESTSETZUNGEN

1. Die Ausnutzung der Grundstücksfläche ist sowohl durch Bautypen
und Baugrenzen gekennzeichnet als auch durch Grund- und Geschos-
sflächenzahlen festgelegt. 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 benut-
zbarer Bereich. Sie ist pflegeleicht als Wiese mit einem Bepflan-
zungsanteil von 20 % an Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Der
vorhandene Baubestand ist zu erhalten und vor Beschädigungen
bei Bauarbeiten zu schützen.
Fußwege und zentrale Fußgängerzonen (z.B. auf Unterpassagen)
sind zu pflegen.
Die im privaten Nutzungsrecht verbleibenden Grundstücksanteile
können mit Hecken und Sträuchern von der öffentlichen Freifläche
abgeschnitten werden.
Niveauunterschiede zwischen OK-Gelände und EG-Fußboden werden
durch Anstufungen zur öffentlichen Freifläche hin ausgeglichen,
wobei der Böschungswinkel 20 Grad betragen muß.
Umlegung der Anlage und Pflegekosten für die öffentliche Frei-
fläche regelt die Ortsstatute.

4. Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK-Fuß-
boden der öff. Verkehrsfläche des Erschließungsweges (und den
Fußgängerzonen über den Tiefgaragen) bzw. dem gewachsenen Bo-
den der Grundflächen bis OK-Fußboden EG darf in keinem
Fall die Maß von 0,50 m überschreiten.

5. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich veränd-
ert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen
sind nach an das vorh. Gelände anzuschließen.

6. Garagengeschosse werden gemäß § 21 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 Gar-
agen erforderlich, so sind diese nur innerhalb der bebauten
Fläche zulässig. Garagen sollen an der seitlichen Grundstücksg-
renze und mind. 5 m hinter den Straßenbegrenzungslinien
errichtet werden. Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauform
zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garagendächer sind als Flach-
dächer auszubilden oder in das Wohnhaus zu integrieren. Garagen-
dächer sind im Bebauungsplan verbindlich durch Pfeile (→) ge-
kennzeichnet festgelegt. Bei 1- und 2-geschossiger Bebauung
ist von der Garage ein Stellplatz anzudeuten.
Für Kfz-Abstellplätze oder Garagen sind folgende Flächen auszu-
weisen:

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 Übernachtungs- möglichkeit	10 Sitzplätze
Beherbergungsbetriebe	3 Betten
Lichtspieltheater, sonstige Ver- sammlungsstätten	8 Sitzplätze
Völker-, Real- u. Sonderschule	1 Klassenraum
Sportplätze und mit Bauplanungen ver- sehene	

7. Im Bebauungsplan sind die Dachformen verbindlich durch SD oder
FD markiert.
Die Dachneigung bei eingeschossigen SD dürfen min. 10° und
max. 40° betragen zweigeschossige von 10° - 30°.
Kniestöcke und Dachaufbauten (Giebel etc.) sind nur bei ein-
geschossigen Wohngebäuden zulässig. Dachaufbauten als FD-Giebel
dürfen max. 1/3 der Dachlänge betragen. Kniestöcke dürfen 0,75 m
nicht überschreiten, gemessen an der Außenkante der Wand zwischen OK-Geschos-
sdecke und Scheitelpunkt Dachstuhl. Dachdeckung bei geneigten Dächern in vierseitiger
Material Farbe anthrazit und angebracht.

8. Mittertornen 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: Mischendrahnen max. 1,20 m hoch
oder als Hecke max. 1,50 m

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

an Wohnwegen und Strassen: Rasenbänke mit Gehrrechten fest-
gelegte Begrenzung als Hecke max.
1,50 m hoch

10. Direkte Zufahrten von den Anliegergrundstücken zur Bundesstraße
B 46 sind unzulässig.

11. Die Grundstücke, die binnen eines Jahres nach Rechtskraft dieses
Bebauungsplanes nicht bebaut werden, gelten folgende Festsetzungen:
a) ein einwandfreies Planungsaufmaß
b) mit festen und verlässlichen Gewässern anzuweisen
c) regelmäßig pflegen und sauber zu halten

12. Penthäuser sind als 5-geschossiger Bebauung zulässig.

13. Im MK-Gebiet können Wohnungen errichtet werden.

14. Es ist das Maß der Nutzung in diesem Baugruben vor dem Flutplan. Es wird
zwar die Empfehlung gegeben, bei Hochwassermaßnahmen (Arm- und schalldämmende
Bauteile) zu verwenden.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Aufgestellt: Im Auftrag der Stadt Steinheim/Main
durch die Planungsgesellschaft L. Hattenrich,
Herau/Main, Corneliastrasse 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 25.8.1972
vom 6.12.1971 bis 7.1.1972

Beschlossen: als Sitzung gem. § 10 BBauG durch die
Verordnetenversammlung am 3.10.1972

Mit Ausnahme der
nicht umwandeln können

Genehmigt: § 11 BBauG durch den Regierungs-
präsidenten in Darmstadt - Az. V3-61cd 04/01
Darmstadt, den 12. Juni 1973

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

Hinau, den 24. November 1972

Hess. Amt für Landeskultur

in Gollger

Obvermessungsrat

STADT STEINHEIM BEBAUUNGSPLAN 14

Baulandumlegung
Steinheim
M 1:1000