

Stadt STEINHEIM / Kr. Offenbach a. Main
BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 a

„Zwischen Röder- und Pfaffenbrunnenstraße“
M 1:1000

gemäß §§ 9 - 12 BauNVO vom 23. Juni 1960

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1959

1. Art der baulichen Nutzung
§ 1 Abs. 1-3 der BauNVO vom 26.11.1968

allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

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

Zahl der Vollgeschosse
röm. Ziffer z.B. III als Höchstgrenze
röm. Ziffer z.B. IV - V IV - Mindestgrenze
röm. Ziffer im Kreis z.B. III V - Höchstgrenze
Dezimalzahl z.B. 0,3 Grundflächenzahl
Dezimalzahl im Kreis z.B. 0,3 Geschossflächenzahl

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

geschlossene Bauweise
 offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

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

Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
 Kirche
 Kindertagesstätte - Kindergarten

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

Straßenverkehrsflächen
 befahrbare Fahrbahn
— — — — — Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO

Grünflächen
 Parkanlage
 Spielplatz

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

ST Stellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
TGA Tiefgarage
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
(s. Punkt 8 Abs. 3 Textfestsetzung)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Nutes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
§ 16 Abs. 4 BauNVO

Grenze des baulichen 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 max. 10° und max. 40° betragen; zweigeschossige von 10° - 30°, Garagen 0° - 4°.
Kniestocke sind bis 0,50 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 Vollgeschosdecke 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 Unterpassagen) sind zu pflegen.

Die im privaten Nutzungsrecht verbliebenen Grundstücke können mit Hecken und Sträuchern von der öffentlichen Freifläche abgegrenzt werden.
Niveaunterschiede zwischen OG-Gelände und EG-Pfländen werden durch Abstufungen zur öffentlichen Freifläche hin angelehnt, wobei der Böschungswinkel 20 Grad betragen muß. Umlage der Anlage und Pflegekosten für die öffentliche Freifläche regelt die Ortssatzung.

4. Die Höhenlage der baulichen Anlage - gemessen von OG-Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Erschließungsweges bis OG-Fertigfußboden Erdgeschoss - wird wie folgt festgelegt:
bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden max. 0,50 m
über 3-geschossige Gebäude max. 1,50 m
Längs der rückwärtige Teil des Baugrundstückes infolge großen Geländefalles oder vorhandener Böschungen diese Festsetzungen nicht zu, so darf OG-Fertigfußboden Erdgeschoss baugleich max. 0,50 m über gewachsenen Gelände liegen.

5. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Bvtl. erforderliche Anstufungen oder Abgrabungen sind flach an das vorh. Gelände anzulehnen.

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 festzusetzen. Fehlen diese Festsetzungen oder sind zusätzliche Garagen erforderlich, so sind diese nur innerhalb der bebauten Fläche zulässig.
Garagen sollen an der seitlichen Grundstücksgrenze und mindestens 5,0 m hinter den Straßengrenzen errichtet werden. Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garageneinfahrten sind als Flachdächer auszubilden oder in das Gebäude zu integrieren.
Garageneinfahrten sind im Bebauungsplan verbindlich durch Pfeil (→) festgelegt.
Für Abstellplätze oder Garagen sind folgende Flächen auszuweisen:

bauliche Anlagen	je 1 Stellplatz für
Wohngebäude	1 Wohnung
Wohnheim	3 Betten
Ladengeschäfte + Warenhaus	50 qm Nutzfläche, jedoch mind. 1 je Laden
Büro + Verwaltungszentrum	60 qm Nutzfläche, jedoch mind. 1 je Büro
Gaststätte ohne Übernachtungsmöglichkeit	10 Sitzplätze
Beherbergungsbetriebe	3 Betten
Lichtspieltheater, sonstige Versammlungshallen	1 Sitzplatz

7. Im Bebauungsplan sind die Dachformen verbindlich festzusetzen.

8. Schilfen sind soweit möglich als Sonneneinlagen auszubilden. Sie sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

9. Bei Antriebsanlagen werden wie folgt festgelegt:
a) bei eingeschossiger Bauweise - Bodenkanalsteine
b) bei mehrgeschossiger Bauweise - Nachlaufraum max. 4,00 m hoch oder als Kniebohle max. 1,70 m
c) bei 1-2-geschossiger Bauweise - Mauern in einheitlicher Form max. 1,00 m oder Höhe max. 1,50 m

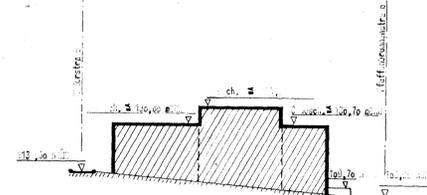
10. Terrassen sind ab 0,50 m über Gelände zulässig.

11. Je nach Beschaffenheit von auftretenden Fluglärm in diesem Baugelände, ist nach der Empfehlung gegeben, bei Hochbauten können Lärmschutzschalldämmende 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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Aufgestellt: Im Auftrag der Stadt Steinheim/Main Kreis Offenbach durch das Planungsbüro L. Hettlerich, Hanau/M., Conzeliusstr. 8 im März 1973

Geändert: gemäß § 20(7) BauNVO durch Stadtverordnetenbeschluss vom 9.10.1973

Offenlegung: des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 2 Abs. 6 BauNVO nach Bekanntmachung am 29.10.1973 bis 30.11.1973

Beschlossen: als Nutzung gem. § 10 BauNVO durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.12.1973

Siegel: gez. Jung
Bürgermeister

Genehmigt: gem. § 11 BauNVO durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt Darmstadt, den

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauNVO 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

Siegel: Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Unterschiff