

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBER-SCHMITTEN

für das Baugebiet " Im Hainbergsgrund "

§ 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Planes ist im Lageplan in gelber Farbe abgegrenzt. Die aus dem umgrenzten Gebietsteil herausragenden Teilparzellen Nr. 412, 413 und 418 bis 425 sind nicht bebauungsfähig.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 1) Das Baugebiet wird als " Reines Wohngebiet " (WR) im Sinne des § 3, Abs. 1 - 3, der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.
- 2) Zulässig sind ausserdem Garagen und Einstellplätze im Rahmen des § 12, Räume für freie Berufe nach § 13 und Nebengebäude nach § 14 der Baunutzungsverordnung.
- 3) Nicht zugelassen sind Nebengebäude auf den Grundstücken, die eingeschossig zu bebauen sind.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Als Maß für die bauliche Nutzung gelten die im Lageplan eingetragenen und durch Farbe kenntlich gemachten Geschossezahlen mit den nach § 17 der Baunutzungsverordnung dazugehörigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen.
- 2) Im einzelnen werden für die Wohngebäude folgende Geschossezahlen bindend festgelegt:
Die Blöcke 1, 2 und 7 bis 10 erhalten 2 Vollgeschosse.
Dachausbauten und Kniestockausbildungen sind nicht gestattet.
Die Blöcke 4, 5 und 6 werden 1-geschossig ausgeführt und erhalten einen Dachausbau.
Auflagen: Geschoßflächenzahl 0,4
Eine Kniestockausbildung bis zu 80 cm Höhe kann vom Kreisbauamt zugelassen werden.
Der Block 3 ist für rein 1-geschossige Bauten vorgesehen. Kniestockausbildungen und Dachausbauten dürfen nicht ausgeführt werden.
- 3) Von den festgesetzten Geschossezahlen können nach oben und unten Ausnahmen um 1 Vollgeschoss zugelassen werden, wenn es sich um Gebäudegruppen von mindestens 2 Wohnbauten handelt und das städtebauliche Gesamtbild gewahrt bleibt.
- 4) Für die Nebengebäude gelten in den einzelnen Baublöcken die aufgeführten Geschossezahlen als Höchstgrenzen. Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 5) Nebengebäude dürfen geschossflächenmässig 50% der Geschossflächen der dazugehörigen Wohngebäude nicht überschreiten. Die nach §§ 2 und 3 der RGO vom 17.2.1939 erforderlichen Garagenflächen werden dabei nicht mitgerechnet.

§ 5 Bauweise

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind nach § 22 der Baunutzungsverordnung nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichen sich aus § 25 der Hessischen Bauordnung vom 6. Juli 1957 ergebenden Grenzabständen zulässig.

§ 6 Stellung der Gebäude

- 1) Die Wohngebäude sind, wie im Plan aufgezeigt, an den Baulinien zu errichten.
- 2) Die Firstrichtung der Gebäude ist im Lageplan durch eine gestrichelte Linie in Hausmitte angezeigt und für die Gebäudestellung bindend.
- 3) Ausnahmen von den Bestimmungen der Absätze 1 und 2 sind nur dann zulässig, wenn es sich um Gruppen von mindestens 2 Gebäuden handelt.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan farbig gekennzeichnet.
- 2) Auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen können im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ausnahmsweise eingeschossige Nebenanlagen oder Ladenanbauten im Sinne der §§ 3 und 14 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn ihre Unterbringung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich oder unzweckmäßig ist.

§ 8 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die mindestens 400 qm groß sind.

§ 9 Höhenlage der Gebäude zur Strasse

- 1) Die Höhenlage der Gebäude ist in den Höhenplänen (Längsprofilen) festgesetzt.
- 2) Die Sockelhöhen dürfen strassenseitig höchstens 1,25 Meter im Mittel betragen. Stehen Gebäude höher über dem vorhandenen Gelände, so ist eine entsprechende Anfüllung vorzunehmen.
- 3) Talseitig können die Kellergeschosse, sofern sie nach der Gartenseite liegen und das Gebäude nur 1 Vollgeschoss aufweist, bis zu maximal 2,50 Meter Höhe freistehen.
- 4) Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen gilt das unter Absatz 2 Gesagte auch für die Gartenseiten.

§ 10 Garagen und Einstellplätze

- 1) Für jedes Baugrundstück sind Einstellplätze und Garagen entsprechend der §§ 2 und 3 der Reichsgaragenordnung vom 17.2. 1939 anzulegen bzw. zu errichten.
- 2) Die Garagen sollen auf den Talseiten der Strassen, in den Bau-
blöcken 1, 2, 4, 5, 9 und 10 möglichst paarweise an der Grundstücksgrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
An den Bergseiten der Strassen in den Blöcken 3 und 6 bis 8 können sie auch in die Gebäude einbezogen oder unmittelbar angebaut werden.
- 3) Wellblechgaragen sind nicht zulässig.

§ 11 Vorschriften über die bauliche Gestaltung

1) Wohngebäude

- a) Die Dachneigungen müssen betragen bei 1 und 2 Vollgeschossen ohne Dachausbau von 12° bis 30° alter Teilung und bei 1 Vollgeschoss mit Dachausbau von 35° bis 50° alter Teilung.
- b) Als Dachform wird für alle Gebäude das Satteldach vorgeschrieben.
Walm- oder Flachdächer kann die Bauaufsichtsbehörde - Kreisbauamt - ausnahmsweise zulassen, wenn es sich um Gruppen von reinen 1 oder 2 vollgeschossigen Bauten ohne Dachausbau handelt.

2) Nebengebäude:

Dachneigungen und Dachformen der Nebengebäude sind den Hauptgebäuden anzupassen.
Wenn möglich, sind je 2 Nebengebäude gemeinsam an den Grundstücksgrenzen als geschlossene Baukörper zu errichten.

3) Einfriedigungen

Als Strasseneinfriedigungen sind im gesamten Baugebiet Holzzäune Hecken oder Mauern bis zu 1,20 Meter Höhe über der Fußsteigoberkante zulässig.

Die Einfriedigung muß der Geländelinie ohne Absätze mit möglichst wenig massiven Pfeilern folgen.

§ 12 Ausnahmen

- 1) Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung können zugelassen werden, wenn
 - a) eine Ausnahme ausdrücklich vorgesehen oder die Vorschrift nach ihrem Wortlaut als nachgiebiges Recht gekennzeichnet ist,
 - b) die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen und
 - c) öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2) Über die Zulässigkeit einer Ausnahme entscheidet die zuständige Bauaufsichtsbehörde - Kreisbauamt Büdingen - im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 13 Ausserkrafttreten von Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nach § 12 Bundesbaugesetz treten die Vorschriften des Bebauungsplanes für die Hainbergstrasse - Hainberggrund - vom 6.9.1960 ausser Kraft.

Genehmigt vom Reg. Präsidenten

in Darmstadt am 14.04.1964