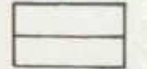
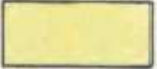
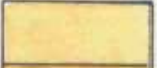
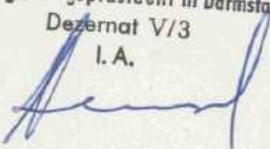


ZEICHENERKLÄRUNG	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes
	Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze/ Baulinie
	Gebäude geplant mit Firstrichtung
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Fußweg)
	Öffentliche Grünfläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
I/II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) Hangtyp : bergseitig 1-geschossig talseitig 2-geschossig
	Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
GRZ	Grundflächenzahl) als Höchstgrenze
GFZ	Geschoßflächenzahl) (unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

HAT VORGELEGEN
Darmstadt, den 24. Okt. 1979
Der Regierungspräsident in Darmstadt
Dezernat V/3
I. A.


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 u. 5 BBauG. .

1. Art der baulichen Nutzung

Satz 1,2,4,5 u 6,

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 , Abs. 3 ^{BauNVO} vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Die Wohngebäude dürfen gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die Ausweisung I/II erfordert daher, die Gebäude 1-geschossig auszuführen oder als Hangtypen (bergseitig 1-geschossig, talseitig 2-geschossig) der Geländeneigung anzupassen. Je nach Neigungswinkel sind ggf. die Geschossebenen gegeneinander in der Höhe zu versetzen. Die untenstehenden Schemazeichnungen sind zu beachten.
- 2.2 In den steil geneigten Hanglagen an der Planstraße B kann zusätzlich zu den talseitig zulässigen zwei Wohngeschossen ein Garagen-geschoß angeordnet werden. Die sichtbare Höhe dieses Geschosses (gemessen bis OK Kellergeschoß-Rohdecke) darf 2,2 m nicht überschreiten.

3. Garagen, Nebengebäude

- 3.1 Bei den Grundstücken, die auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegen, sollen die Garagen in die Wohngebäude einbezogen werden. Die Garagen bei den übrigen Grundstücken sind im Regelfall im Bauwich - wenn es die Geländeneigung erfordert auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - zu errichten. Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie soll nach untenstehender Schemaskizze 5,0 m, mindestens aber 2,5 m betragen.
- 3.2 Die Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Erforderlichenfalls ist eine Höhendifferenz durch Böschungen oder terrasierte Anschüttungen aufzufangen.
- 3.3 Nebengebäude sind nicht zulässig.

4. Dächer

4.1 Dachform

Wohngebäude	:	Satteldach oder Walmdach
	Sonderform:	versetzte Pultdächer (Schema F)
Gebäude in der Fläche für Gemeinbedarf:		abgeschleppte Dächer (Schema A/B/D/E)
Garagen	:	Flachdach oder Dachform in Anpassung an das Hauptgebäude

4.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

4.3 Dachneigung : Wohngebäude: von 20° bis 40° bei abgeschleppten Dächern : $20-30^{\circ}$ / 60°

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. $1/2$ der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der angegebenen Dachneigung abweichen.

4.4 Die Gebäude dürfen folgende Höhe (Firsthöhe) -jeweils gemessen auf der Talseite ab gewachsenem Boden - nicht überschreiten (bei quergeneigtem Gelände nach Schemaskizze 5.2):

Geb. mit 1 Vollgeschoß auf der Talseite (Schema A):
ohne Sockel max. 7,70 m
mit Sockel max. 8,50 m

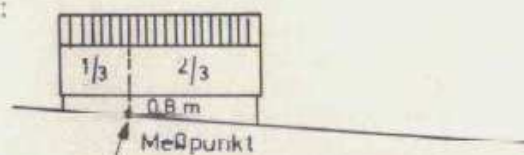
Geb. mit 2 Vollgeschossen auf der Talseite:
ohne Sockel (Schema B-E) max. 10,50 m
mit Sockel (Schema F) max. 11,30 m

5. Sockel, Kniestöcke

5.1 Die sichtbare Sockelhöhe darf bei den Wohngebäuden -gemessen ab gewachsenem Boden- 0,80 m nicht überschreiten. Auf die zulässigen Ausnahmen bei der Ausbildung des Garagengeschosses im Bereich der Planstraße B wird verwiesen (Abs. 2.2)

5.2 Der Meßpunkt für die Bestimmung der Sockelhöhe bei längsgeneigten Straßen oder geneigtem Gelände wird bei $2/3$ der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite bestimmt.

Schemaskizze :



- 5.3 Kniestöcke sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen über 30 cm, gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußpfette.

6. Stellplätze

- 6.1 Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Garagen dürfen nicht auf die notwendige Zahl der Stellplätze angerechnet werden.
- 6.2 Die Stellplätze können je nach Geländeneigung vor und neben den Garagen angeordnet werden. Auf die untenstehende Schemaskizze wird verwiesen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m -gemessen ab OK gewachsenen Gelände - die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m -gemessen ab OK Fußweg- nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,20 m betragen.
- 7.2 Sofern es die Geländeneigung erfordert, kann bei Grundstücken, die von der Erschließungsstraße her ansteigen, Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m - gemessen ab OK Fußweg - errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig.
- 7.3 Die Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.