LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG DER NUTZUNGSART
- ALTE PARZELLIERUNG
- GEPL. "
- FIRSTLINIE
- GARAGEN
- " MIT ANGABE DER ANZAHL
- ABSTELLPLÄTZE
- ÖFFENTL.VERKEHRSFLÄCHE
- TRAFOSTATION
- BESTEH.BEBAUUNG

WR REINES WOHNGEBIET

o OFFENE BAUWEISE

Hgr NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

(I) / (III) GESCHOSSZAHL ZWINGEND

0,3 / 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

(0,4) (0,7) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

A	=	WA	o	II	0,4	0,7
B1+2	=	WR	o	II	0,4	0,7
C	=	WR	o	I	0,4	0,4
D	=	WR	Hgr	II	0,3	0,4
E	=	WR	o	I	0,4	0,4
F	=	WR	o	III	0,3	0,9

I. Festsetzungen in Textform gem. § 9 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl.I S. 341)

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt.
2. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
a) Die Bauweise wird in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt.
b) Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt:
Baulinien und Baugrenzen
Grund- und Geschoßflächenzahlen
Die jeweils kleinere der beiden Festsetzungen ist für die überbaubare Fläche der Grundstücke maßgeblich.
3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke
Als Mindestgrößen der Baugrundstücke gelten folgende Festsetzungen:
a) Eingeschossige Bebauung 450 qm
b) Zweigeschossige Bebauung 450 qm
c) Reihenhausbebauung 210 qm
4. Die Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der Oberkante der fertigen Straßendecke.
Die Flächen für Stellplätze und Garagen
Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind aus den zeichnerischen Festsetzungen zu ersehen.
Alternativ können Garagen abweichend von diesen Festsetzungen in den Nutzungsgebieten
A und B1 innerhalb der überbaubaren Flächen zwischen den Wohnbauten errichtet werden, wenn sie paarweise an der Grundstücksgrenze zusammengefaßt werden.
B2 und E an die zwischen den bebaubaren Grundstücksflächen befindlichen Baulinien zur Gartenseite hin angebaut werden.
Im Nutzungsgebiet C sind die Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
6. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zugelassen.

II. Festsetzungen in Textform gem. § 29 HBO vom 6. 7. 57 (GVBl. S. 101)

A. Anforderungen an die äußere Gestaltung der Bauwerke

1. Außenwandhöhen
Die Außenwandhöhen der Bauwerke werden von Oberkante Terrain bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut gemessen.
Für die einzelnen Baustufen sind folgende Festsetzungen verbindlich
a) eingeschossige Bebauung mit Flachdach bis OK Dachgesimse 3,75 m
b) eingeschossige Bebauung mit Sattel- oder Walmdach 4,00 m
c) zweigeschossige Bebauung mit Satteldach (25 - 30°) 6,00 m
d) zweigeschossige Bebauung mit Satteldach (40 - 45°) 6,50 m
e) dreigeschossige Bebauung mit Satteldach (25 - 30°) 9,00 m
2. Sockel
Die Sockel der Bauwerke dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Der Fußpunkt des Sockels wird auf Oberkante Straßendecke bezogen.
3. Drempel
Die Ausführung von Drempel ist wie folgt zulässig:
a) bei eingeschossigen Bauwerken mit Satteldächern zwischen 40 und 45° bis zu 0,80 m Höhe
b) bei zweigeschossigen Bauwerken mit Satteldächern zwischen 40 und 45° bis zu 0,50 m Höhe
Die Höhe des Drempels wird von Oberkante Decke bis zum Schnittpunkt Außenwandfläche mit Dachhaut gemessen.
4. Dachüberstände
Die Dachüberstände bei den Bauwerken mit Satteldächern sollen an der Traufseite der Bauwerke 0,60 m und an der Giebelseite der Bauwerke 0,25 m nicht überschreiten.
5. Dächer
Für die einzelnen Nutzungsgebiete im Bebauungsplan sind folgende Dachneigungen vorgeschrieben:
Gebiet A: Satteldach 40 - 45° alter Teilung
Gebiet B: Satteldach 25 - 30°
Gebiet C: Flachdach, Sattel- oder Walmdach bis 30°
Gebiet D: Satteldach 30°
Gebiet E: Satteldach 40 - 45°
Gebiet F: Satteldach 25 - 30°
Ist in die überbaubare Grundstücksfläche der Grundstücke eine Firstlinie eingetragen, so ist damit die Hauptdachrichtung verbindlich festgesetzt.
6. Dachgaupen
Dachgaupen sind nur bei Dächern mit mehr als 30° Neigung zulässig. Sie sollen ein Drittel der Traufläge nicht überschreiten und an ihrer Stirnseite überwiegend als Fensterfläche ausgebildet sein.
7. Vorspringen von Bauteilen
Das Vorspringen von Bauteilen vor Baulinien oder Baugrenzen ist wie folgt zulässig:
a) Eingangs- oder Freitreppen bis zu 1,50 m
b) Überdachung von Eingangstreppen bis zu 1,00 m
c) Balkone " " 1,50 m
d) Blumenfenster und Erker " " 0,75 m
e) Terrassen vor eine Baulinie " " 3,00 m
f) Kellerlichtschächte " " 1,00 m

B. Anforderungen an die Gestaltung der Grundstücke

1. Grundstückseinfriedigungen
Die Grundstücke sind mit einer Einfriedigung zu versehen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke mit Reihenhausbebauung und einer mehr als zweigeschossigen Bebauung.
Die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke soll aus einem nicht mehr als 0,30 m hohen massiven Sockel und hierauf aus einer nicht mehr als 0,80 m hohen offen wirkenden Umfriedigung hergestellt werden.
Bei den Grundstücken mit Reihenhausbebauung und mit mehr als zweigeschossiger Bebauung soll eine Hinterpflanzung der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,50 m vorgenommen werden.
Ausnahmen sind zulässig, wenn für mindestens zwei Nachbargrundstücke die gleiche Ausführung sichergestellt ist.
Die seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigung ist aus einem bis zu 1,20 m hohen offen wirkenden Zaun herzustellen, Hinterpflanzung bis zu 2,00 m Höhe ist zulässig.
2. Mülltonnen
Die Mülltonnen sind so auf dem Grundstück anzuordnen, daß eine Störung des Gesamteindruckes nicht entsteht. Sie sollen von der Straße aus nicht sichtbar sein.
3. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeflächen an Einfriedigungen, Balkonen, Dächern und Bäumen ist nicht zulässig.

III. Schlußvorschriften

1. Mit Geldbuße wird belegt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Geboten oder Verboten zuwiderhandelt, die Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind. Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 25. 3. 1952 (BGBl. I S. 177) in der Fassung der Gesetze vom 26. 7. 1957 (BGBl. I S. 861 und BGBl. II S. 713) findet hierfür Anwendung.
2. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nach § 12 BBauG treten etwa geltende ortsbaurechtliche Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft.

HBO = Hess. Bauordnung
BBauG = Bundesbaugesetz
BauNVO = Baunutzungsverordnung

OFFENTHAL
LANDKREIS OFFENBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
SÜDLICH DES FRIEDHOFES

MASSTAB 1 : 1000

0 5 10 15 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

BEARBEITET:
DURCH DAS KREISBAUAMT OFFENBACH
OFFENBACH AM MAIN, IM JULI 1966

KREISBAUDIREKTOR — DIPL.-ING.

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

(SIEBEL) ..... KATASTERAMT ..... DEN 5.8.66

AUFSTELLUNG EINGELEITET:
GEMÄSS § 2 ABS (1) BBAUG DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDE - VERTRETUNG STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM

OFFENTHAL, AM

BURGERMEISTER

OFFENGELEGT:
NACH ABSTIMMUNG MIT DEN BAULEITPLÄNEN DER NACHBAR - GEMEINDEN UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 2 ABS (6) BBAUG IN DER ZEIT
VOM BIS

OFFENTHAL, AM

BURGERMEISTER

BESCHLOSSEN:
GEMÄSS § 10 BBAUG ALS SATZUNG VON DER GEMEINDEVERTRETUNG STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM

OFFENTHAL, AM

BURGERMEISTER

GENEHMIGT: 12.6.1967
GEMÄSS § 11 BBAUG

RECHTSVERBINDLICH:
DURCH ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES GENEHMIGTEN PLANES
IN DER ZEIT VOM BIS
DIE AUSLEGUNG IST AM ORTSÜBLICH
BEKANNTGEGEBEN WORDEN

OFFENTHAL, AM

BURGERMEISTER