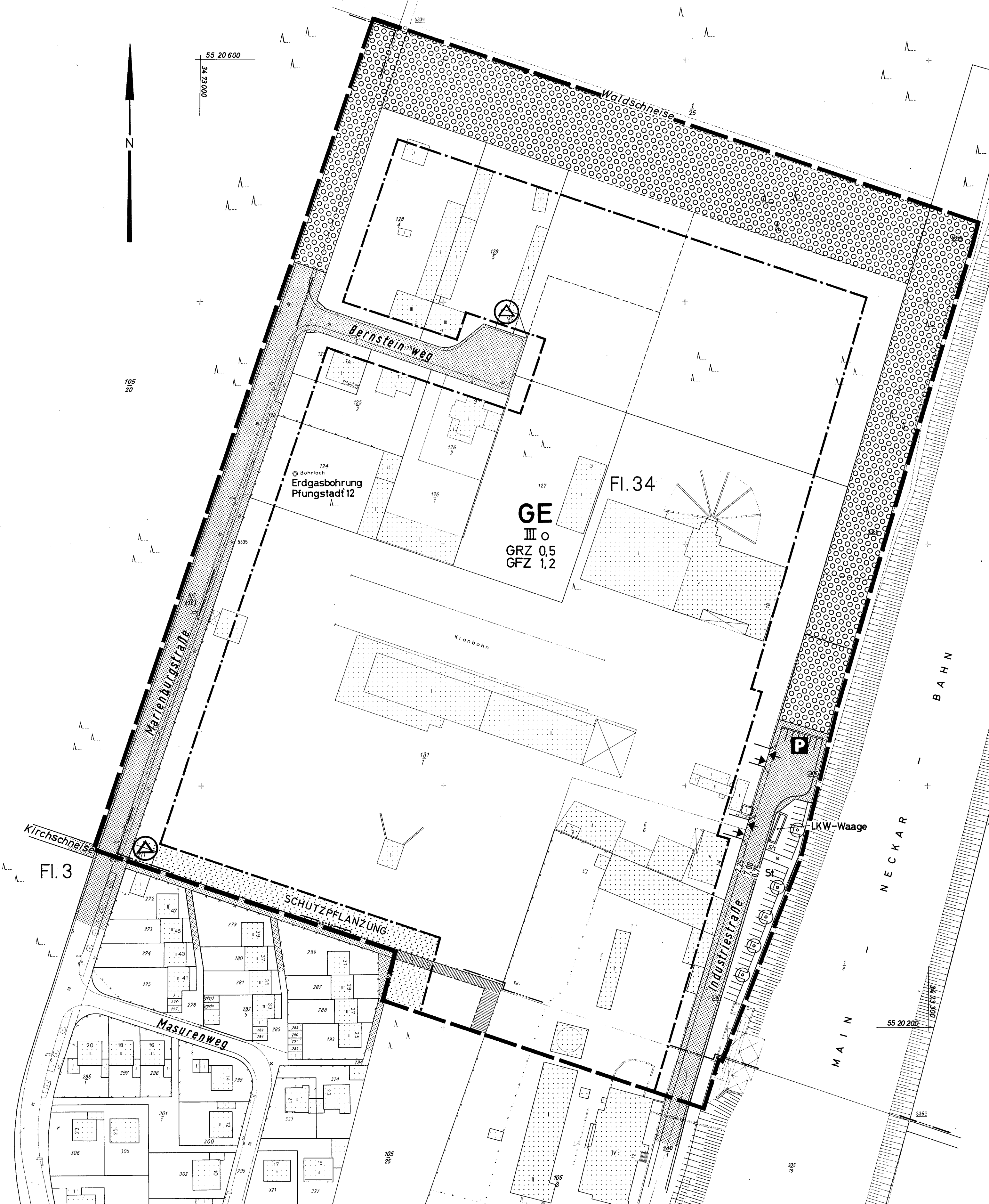




STADT DARMSTADT

Gemarkung EBERSTADT Flur 3 u. 34 Maßstab 1:1000

BEBAUUNGSPLAN E 18.1

zur Änderung des Bebauungsplans E 18
— Marienburgstraße/ Industriestraße Nord —

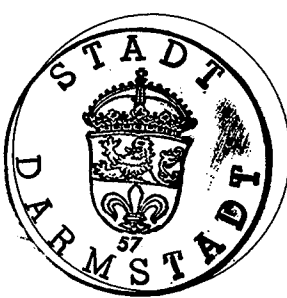
für das Gebiet zwischen Kirchschneise, Marienburgstraße, Waldschneise, Main-Neckar-Bahnlinie und Südgrenze der Flur 23 sowie für Teilflächen der Grundstücke Flur 3 Nr. 105/3 und 105/25 in Darmstadt-Eberstadt

FESTSETZUNGEN:
Aufgrund § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) und der 2. VO zur Durchführung des BBauG vom 20.6.1961, geändert am 18.3.1965 und 23.7.1970 werden festgesetzt:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9 (5) BBauG) ————
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 a BBauG)
2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) **GE**
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 a BBauG)
3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze **III**
3.1.1 Von der Zahl der Vollgeschosse können Ausnahmen bis zu 8 Geschossen zugelassen werden, wenn die Außenwandlänge 30 m nicht überschreitet und der Bauwerksabstand mindestens das einfache der Traufhöhe des höchsten Gebäudes beträgt
3.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) **GRZ 0,5**
3.3 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO) **GFZ 1,2**
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 16 BBauG)
4.1 Offene Bauweise **O**
4.2 Grenzbebauung ist als Ausnahme zulässig bei Gebäudehöhen über 3,50 m jedoch nur, wenn auf dem Nachbargrundstück im gleichen Profil angebaut wird
4.3 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) ————
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 3 BBauG)
5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
5.2 Öffentliche Parkplätze **P**
- Flächen für Stellplätze** (§ 9 (1) 1 e BBauG)
6.1 Stellplätze **St**
- Versorgungsflächen** (§ 9 (1) 5 BBauG)
7.1 Trafostation **△**
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) 11 BBauG)
8.1 Leitungsrecht zugunsten der Südhessischen Gas- und Wasser-AG **|||||**
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen** (§ 9 (1) 16 BBauG)
9.1 Schutzpflanzungen **|||||**
9.1.1 Der vorhandene Baumbestand ist, soweit er nicht baulichen Maßnahmen entgegensteht, zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen
9.1.2 Änderungen am Baumbestand dürfen nur im Einvernehmen mit der Stadt Darmstadt vorgenommen werden
9.1.3 Zur Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der Wohnsiedlung ist eine ausreichende Schutzpflanzung entlang den Grundstücksgrenzen anzulegen
- Flächen für die Forstwirtschaft** (§ 9 (1) 10 BBauG)
10.1 Waldflächen **|||||**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 (2) i.V. mit der 2. VO zur Durchführung des BBauG)
11.1 Die Grundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen mit Randsteinen von höchstens 30 cm Höhe einzufassen
11.2 Die Einfriedigungen sind möglichst einheitlich in Höhe, Farbe und Material aufeinander abgestimmt auszubilden

Nachrichtliche Hinweise:
1. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehwege und dergl.) sind unverbindliche Eintragungen des Ausbauvorschlages; sie dienen nur zur Erläuterung der Planung und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Die Bohrstelle Pfungstadt 12 auf dem Grundstück Flur 23 Nr. 124 und @ ihre 1 m unter Flur liegende Beton-Abdeckplatte (1,50 x 1,50 x 1,50 m) dürfen nicht beschädigt werden.

Darmstadt, den **27. Juni 1982**
Der Magistrat
der Stadt Darmstadt
V. M. H.
Stadtbaurat



PLANUNTERLAGE
hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk.
Darmstadt, den **6. 2. 1974**
Der Magistrat der Stadt Darmstadt
Vermessungsamt
(Vermess.-Dienststelle n. § 8(3) Kat. Ges.)
[Signature]
Vermessungsdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN:
§§ 2 und 8 bis 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341),
§ 5 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. v. 1. 7. 1960 (GVBl. S. 103 u. 164),
§§ 3 u. 29 (4) Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. v. 4. 7. 1966 (GVBl. I S. 171)
und Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237).

AUFSTELLUNGSVERMERK:
Aufstellung des Entwurfs dieses Bebauungsplans gem. § 2 (1) BBauG
aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom **28. 2. 1974**
Stadtplanungsamt am **24. 1. 74** Tiefbauamt am **20. 2. 74** Vermessungsamt am **6. 2. 74** Stadtbauverwaltung am **24. 1. 74**
[Signatures]
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im "Darmstädter Echo" u. "Darmstädter Tagblatt" am **6. 3. 1974**
[Signature]
Oberbaudirektor

OFFENLEGUNGSVERMERK:
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **28. 2. 1974**
Bekanntmachung der Auslegung im "Darmstädter Echo" u. "Darmstädter Tagblatt" am **6. 3. 1974**
Öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans mit Begründung gem. § 2 (6) BBauG bei der Stadtbauverwaltung in der Zeit vom **14. 3. 1974** bis einschließlich **16. 4. 1974**
Der Magistrat der Stadt Darmstadt
[Signature]
Stadtbaurat

Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung ausgehängt **14. 3. 74**, **7⁰⁰** Uhr, abgenommen **17. 4. 74**, **9⁰⁰** Uhr
[Signature]
Techn. Angest.

BESCHLUSSVERMERK:
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG
von der Stadtverordnetenversammlung am **27. 2. 1975**
Der Magistrat der Stadt Darmstadt
[Signature]
Stadtbaurat

GENEHMIGUNGSVERMERK:
Genehmigt
mit Vfg. vom **03. JUNI 1982**
Az. **V/3-61 d 04/01**
Darmstadt, den **03. JUNI 1982**
Der Regierungspräsident
im Auftrag
[Signature]

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:
Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung im "Darmstädter Echo" und "Darmstädter Tagblatt" am **29. JUNI 1982**
Öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gem. § 12 BBauG und § 5 (4) HGO i. V. m. § 7 der Hauptsatzung der Stadt Darmstadt bei der Stadtbauverwaltung, Bessunger Straße 125 in der Zeit vom **29. JUNI 1982** bis einschließlich **31. AUG. 1982**

INKRAFTTRETEN
dieses Bebauungsplans am **30. Juni 1982**
Der Magistrat der Stadt Darmstadt
[Signature]
Stadtbaurat

Bebauungsplan mit Begründung und Bekanntmachung ausgehängt **29. JUNI 1982**, **16⁰⁰** Uhr, abgenommen **1. SEP. 1982**, **9⁰⁰** Uhr
[Signature]
Techn. Angest.

Betr.: Bebauungsplan E 18.1 zur Änderung des Bebauungsplans E 18
- Marienburgstraße / Industriestraße Nord -
für das Gebiet zwischen Kirchschneise, Marienburgstraße,
Waldschneise, Main-Neckar-Bahnlinie und Südgrenze der Flur 23
sowie für Teilflächen der Grundstücke Flur 3 Nr. 105/3 und
105/25 in Darmstadt-Eberstadt

B e g r ü n d u n g gemäß § 9 (6) Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des BBauG und der dazu er-
gangenen Rechtsverordnungen zugrunde. Das Gebiet des Bebauungsplans
E 18.1 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Darmstadt von 1960, der
aufgrund der 2. Verordnung der Hessischen Landesregierung vom 20.6.1961
(geändert am 18.3.1965 und 23.7.1970) zur Durchführung des Bundesbau-
gesetzes als Flächennutzungsplan im Sinne des § 5 BBauG fortgilt, in
Verbindung mit der 3. Änderung von 1963 als Gewerbegebiet dargestellt.

2. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt westlich der Bahnlinie Darmstadt - Heidelberg
im Stadtteil Eberstadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans E 18.1 umfaßt ein Gesamtgebiet
von ca. 9,9 ha,
im einzelnen ca. 1,5 ha Waldflächen
ca. 0,7 ha öffentliche Verkehrsflächen
ca. 7,7 ha Gewerbegebiet

Der überwiegende Teil ist bereits in dem rechtswirksamen Bebauungs-
plan E 18, der hiermit geändert und aufgehoben wird, als Gewerbegebiet
festgesetzt und als solches genutzt. Eine nordöstliche Teilfläche ist
noch als forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

3. Anlaß der Planung und geplante Nutzung

Die Fa. Montig benötigt weitere Gewerbeflächen in diesem Gebiet. Durch
die Einbeziehung eines Teils der im Nordwesten des Geltungsbereichs des
Bebauungsplans E 18 festgesetzten forstwirtschaftlichen Flächen in das
Gewerbegebiet kann diesem Erweiterungsbedürfnis Rechnung getragen wer-
den. Damit kann gleichzeitig am Bernsteinweg der Flächenbedarf für bis
zu zwei Betriebsaussiedlungen aus dem Ortskern Eberstadt gedeckt wer-
den.

Mit Ausnahme eines breiten Waldstreifens im Zuge der bestehenden Schneisen im Westen, Norden und Osten soll das gesamte Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans E 18.1 als Gewerbegebiet genutzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan E 18 auch für die neuen Gewerbeflächen mit GRZ 0,5 und GFZ 1,9 festgesetzt.

4. Erschließung, Versorgung und Kosten

Das Bebauungsplangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen, im Westen durch die Marienburgstraße und den davon abzweigenden Bernsteinweg und im Osten durch die Industriestraße. Marienburgstraße und Bernsteinweg sind nach den Festsetzungen der Bebauungspläne E 9 und E 18 ausgebaut und abgerechnet. Die Kosten für den Ausbau der Industriestraße - soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans E 18.1 liegt - werden voraussichtlich ca. DM 150.000,-- betragen. Der beitragsfähige Anteil dieser Kosten ist nach der Erschließungsbeitragssatzung zu 90 % von den Anliegern zu tragen.

Der Anschluß des Gebiets an das Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalnetz der Stadt ist weitgehend vorhanden. Die weitere Herstellung und Unterhaltung der Versorgungsleitungen wird von den Versorgungsunternehmen übernommen. Für die Entwässerung des Gebiets sind die bestehenden Kanalanlagen ausreichend.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BBauG sind nicht erforderlich. Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Bundesbahn und der Stadt Darmstadt über geringfügige Grenzkorrekturen entlang der Bahnlinie sind erforderlich, um dort Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung zuzuordnen und um die Grundstücksgrenzen sinnvollerweise an den Böschungsfuß der Gleisanlage zu verlegen.

Der Dezernent:


(Dipl.-Ing. H. Reißer)
Stadtbaurat

