

# BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLAN-ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBauG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1. BBauG			Bauweise § 9 (1) 2. BBauG	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen. BauNVO in der Fassung vom 15. Sept. 1977
			Zahl der Vollgeschosse max.	Grundflächen-zahl GRZ	Geschossflächen-zahl GFZ		
4.1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	II	0,3	0,6	o	Gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.	
5.1	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	II	0,3	0,6	g	Gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 5 (2) Ziffern 4., 8., 9. BauNVO nicht zulässig und zwar 4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 9. Gartenbaubetriebe	
5.2		II	0,3	0,6	o	Gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 5 (2) Ziffern 4., 5., 8., 10. BauNVO nicht zulässig und zwar 4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 10. Tankstellen	
6.1	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	II	0,3	0,6	ho	Gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 6 (2) Ziffern 5., 6., 7. BauNVO nicht zulässig und zwar 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen	
6.2		II	0,3	0,6	o	Gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 6 (2) Ziffern 3., 4., 5., 6., 7. BauNVO nicht zulässig und zwar 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. 4. Sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen	
6.3		II	0,3	0,6	o	Gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 6 (2) Ziffern 3., 4., 5., 6. BauNVO nicht zulässig und zwar 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. 4. Sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 6. Gartenbaubetriebe	

- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2. bzw. § 9 (2) BBauG
- 1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
- 1.1.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Straßenmitte.
- 1.1.3 Oberkante Fußboden des ersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, nicht mehr als 0,1 m unter und nicht mehr als 0,6 m über der Straßenmitte liegen.
- 1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4. BBauG
- 1.2.1 Garagen mit einer Länge bis zu 6,5 m und einer Höhe bis zu 2,5 m sind in der Regel innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Von der Garage bis Hinterkante Bürgersteig ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Die Zufahrt zur Garage darf nicht eingefriedigt werden. Je Wohninheit sind mindestens 1,5 Garagen oder Stellplätze zu errichten.
- 1.3.0 Vorkehrungen zur Minderung des Verkehrslärms der Bundesstraße B 26 gem. § 9 (1) Ziffer 24. BBauG in Verbindung mit § 9 (1) Ziffer 25. a) BBauG (Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)
- 1.3.1 Für die unmittelbar an die Bundesstraße B 26 angrenzenden Baugrundstücke sind als Vorkehrungen zur Minderung von Verkehrslärm entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung Einzelbäume oder Büsche anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei sind notwendige Grundstückseinfahrten bzw. -eingänge bis zu einer Einzelbreite von maximal 3,0 m ohne Bepflanzung zulässig. Diese Zufahrten dürfen jedoch nicht unmittelbar auf die Bundesstraße gehen.
- 1.4.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25. a) BBauG
- 1.4.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfange (Anpflanzen von Einzelbäumen und Büschen) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Büsche zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden siehe Zeichenerklärung.
- 1.5.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Ziffer 25. b) BBauG
- 1.5.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfange (das Erhalten von Bäumen und Sträuchern), sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorhandene Bäume zu unterhalten.
- 1.6.0 **Sicherung der Infrastruktur gem. § 9a. (1) BBauG**
- 1.6.1 Gem. § 9a (1) BBauG wird festgesetzt, daß eine bauliche Nutzung und sonstige Nutzungen des Gebietes durch die Errichtung von Gebäuden für die eine Abwasserbeseitigung für Effaktien erforderlich ist, nur fortgeführt werden darf, wenn eine geordnete Abwasserbeseitigung über eine mechanisch-biologische Kläranlage gewährleistet ist.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(4) BBauG in Verbindung mit § 118 HBO

- 2.1.0 Dächer
- 2.1.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer, bei versetzten Geschossen auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 38°.
- 2.1.2 Freistehende Garagen und Sammelgaragen sind flach (Dachneigung max. 3%) abzudecken.

Mit Ausnahme der rot umrandeten Festsetzungen  
**Genehmigt**  
mit Vfg. vom 22. AUG. 1986  
Az. V/3 - 61 d 04/01  
Darmstadt, den 22. AUG. 1986  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag



# PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Der Landrat des Obereinstimmung nach dem Stande vom 03. Sept. 85.

- Darmstadt, den 03. Sept. 85 Im Auftrag:
- Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 27.10.1978  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde  
Roßdorf, den 25. März 1986
- Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BBauG am 09.11.1978 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.  
Roßdorf, den 25. März 1986
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf hat in ihrer Sitzung am 14.12.1984 beschlossen, den Entwurf eines Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.  
Roßdorf, den 25. März 1986
- Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 a (6) BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen am 04.11.1985 bis 04.12.1985. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 24.10.1985 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.  
Roßdorf, den 25. März 1986
- Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingehende Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 14.03.1986 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am schriftlich mitgeteilt.  
Roßdorf, den - Bürgermeister -
- Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BBauG von der Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf am 14.03.1986  
Roßdorf, den 25. März 1986
- Genehmigungsvermerk:  
Roßdorf, den - Bürgermeister -

## BEBAUUNGSPLAN NR. RO-3 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN NORD-WEST

# DER GEMEINDE Roßdorf OT. GUNDERNHAUSEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAUG  
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG