

ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBauG

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BBauG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungs- einschränkungen BAuNVO in der Fassung vom 15. Sept. 1977			
			Zahl der Voll- geschosse max.	Grundflächen- zahl	Geschosshöhe- zahl	
0.1	Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15. BBauG				0	Friedhof, bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie der Funktion des Friedhofs dienen.
0.2						Parkanlage/Grünanlage/Streuobstwiese
0.3						Weierfloßgraben
3.1	Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO	1	0,25	0,3	0	Gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.
4.1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	1	0,25	0,3	0	Gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) 1. BauNVO (Betriebe des Dehberbergungsverwes)
4.2		11	0,4	0,6	0	Gem. § 1 (6) 2. BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) 1. BauNVO (Betriebe des Dehberbergungsverwes) zulässig.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 119 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gem. § 9 HBO

2.1.0 Dächer
2.1.1 Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0 - 38° alter Teilung.
2.1.2 Die Höhe der talseitigen Außenwand darf - an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen - über dem natürlichen Gelände nicht höher als 0,5 m sein.

2.2.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
2.2.1 Bäume auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Innerhalb überbaubarer Flächen dürfen Bäume nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme ein Abholzen unumgänglich sein, sind an geeigneter Stelle in demselben Umfang Baumpflanzungen vorzunehmen.
2.2.2 Die privaten Grünflächen (Gärten) sind auf mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen; dabei entspricht ein Baum 10 m². Je Grundstück sind mindestens zwei Solitäräume mit einer Mindesthöhe bei der Pflanzung von 2,0 m und einem Stammumfang von 12-15 cm gemäß der Artenauswahl zu pflanzen.
2.2.3 Pflanzenauswahl
Bäume
I. Ordnung:
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Ulmus carpiniifolia Feldulme
Tilia cordata Winterlinde
II. Ordnung:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
III. Ordnung:
Hochstamm Apfelbäume i.S.
Hochstamm Südkirschen i.S.
Steinobst i.S.
Waldobstbäume
Sträucher
Die Sträucher sollen bei der Anpflanzung eine Mindesthöhe von 0,8 m aufweisen.
Sträucher für Feldhecken z.B.:
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus padus Traubenkirsche
Rosa canina Hundrose
Rubus fruticosus W/Tobrombeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Sträucher für Gärten z.B.:
Berberis vulgaris Berberitze
Cornus mas Gelber Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera tatarica Tatarische Heckenkirsche
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Ribes aureum Goldjohannesbeere
Rosa canina Hundrose
Rosa rugosa Apfelrose
Viburnum fragrans Duftschneeball
Symplocarpus chenaultii Schneebere
2.2.4 Wand- und Fassadenflächen geplanter Gebäude sind zu begrünen.
Artenauswahl der Kletterpflanzen:
Hedera helix Efeu
Parthenocissus i.S. Wilder Wein i.S.
Lonicera fortunei i.S. Spindelstrauch i.S.
2.2.5 Bepflanzung der Grundstücksbefriedung
Soweit nichtlebende Einfriedungen erforderlich sind, soll ihre Eingrünung in ca. 1,0 m breiten Streifen parallel zur Grundstücksgrenze erfolgen, wobei Koniferenhecken (Nadelgehölzhecken) unzulässig sind.
2.2.6 Vorgärten
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudekante (Vorgärten) sind außer dem Eingang und der Zufahrt so zu bepflanzen, daß mit Stauden und Gehölzen bis max. 3,5 m Höhe eine flächige Bepflanzung entsteht, die sich der Baumpflanzung entlang der Straße unterordnet.
Die Grundstückszufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite (aber pro Grundstück max. 7,0 m) befestigt werden. Bodenversteigende Decken sind unzulässig.

Hinweise:
Die Parzelle Flur 7, Nr. 227 wurde etwa im Jahre 1960 aufgefüllt. Bei einer Bebauung und Grundriß ist durch Sonderung zu prüfen, ob besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

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 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. der Anschnitt des natürlichen Geländes.
1.1.2 Oberkante Fußboden des Erdgeschosses bzw. des untersten Wohngeschosses darf an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, talwärts der Straße nicht mehr als 0,1 m unter und bergwärts der Straße nicht mehr als 0,6 m über der Oberkante Straßennormhöhe bzw. dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks.
1.1.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, BBauG
1.2.1 Garagen und Nebenbauten mit einer Länge von 6,5 m und einer Höhe bis 2,5 m sind an der im Plan festgesetzten Stelle in der Regel unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind an der überbaubaren Fläche festzusetzen. Soweit vorgesehen, sind sie als Doppelgaragen zu errichten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m (bis Hinterkante Bürgersteig) einzuhalten.
1.2.2 Garagen im Erd- bzw. Sockelgeschos der baulichen Anlagen sind - sofern Belange der Verkehrssicherheit und gestalterische Gesichtspunkte nicht entgegenstehen - zulässig, wenn sie zur Straße in einer vertretbaren Höhendifferenz liegen. Als vertretbar gilt ein Gefälle zur Garage von maximal 10 % und eine Steigung zur Garage von maximal 15 %.
1.2.3 Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 4, BBauG in den Vorgärten nicht zulässig.
1.3.0 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
1.3.1 Gemäß § 4 (4) BauNVO dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.
1.4.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
1.4.1 Die in § 23 (5) BauNVO begründete Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - auch außerhalb der überbaubaren Fläche - wird insoweit eingeschränkt, als diese Nebenanlagen nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden dürfen.
1.5.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25. a) BBauG
1.5.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (als Voraussetzung für ein Pflanzgebot gem. § 39 b) BBauG) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes einheimische Einzelbäume und Büsche zu pflanzen und zu erhalten. (Baum- und Straucharten siehe Ziffer 223)
1.5.2 Für die Erweiterungsfläche des Friedhofs (Gebiet 0.1) sind Solitäräume (Vogelbeere - Sorbus aucuparia, Bergahorn - Acer pseudoplatanus) an den Eckpunkten der Friedhofsweg zu pflanzen. Entlang der Geltungsbereichsgrenze ist eine geschnittene Hecke aus Liguster und Heckenkirsche anzulegen.
1.5.3 Für die vorhandene öffentliche Grünanlage zwischen Friedhof und vorhandener Bebauung und für die geplante öffentliche Grünanlage zwischen der geplanten Friedhofserweiterung und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Gebiet 0.2) ist eine extensive Grünlandnutzung als Streuobstwiese festgesetzt. Als Ausgleich für die durch die Friedhofserweiterung abgängigen Obstbäume sind Hochstamm-Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetsche, Birne) nachzupflanzen.
1.5.4 Baumgrößen
Für die Baumpflanzung im Straßenraum sind folgende Baumgrößen zu verwenden: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 450-500 cm, Stammumfang 12-16 cm, Kronenansatz nicht unter 300 cm.
Für alle Bäume im Straßenraum sind Baunscheiben und Baumgitter sowie Bewässerungsrinne zur Sicherung des Pflanzmaterials einzubauen.
1.5.5 In der geplanten öffentlichen Grünfläche (Gebiet 0.3) ist der Weierfloßgraben naturnah zu gestalten mit asymmetrischer Uferprofilierung und Bepflanzung (Erlen, Weiden, Eschen und Hasel-, Hartriegel-, Liguster-Gebüsch).
1.5.6 Auf den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind über die in der Planzeichnung eingezeichneten Baumstandorte hinaus entlang der Straßen je 3 Grundstücke 1 großkroniger Solitärbaum zu pflanzen und zu erhalten (Robinie, Birkenpappel). Die Baumstandorte im einzelnen richten sich nach örtlichen Gegebenheiten (Garagenzufahrten, Einfahrten etc.).
1.6.0 Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25. b) BBauG
1.6.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang sind die festgesetzten Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
1.6.2 Die vorhandenen Gehölzbestände der öffentlichen Grünanlage (Gebiet 0.2) zwischen Fasanenweg und Stetteritzring, Parzellen 201/3 bzw. 201/4, sind zu erhalten und mit Solitäräumen (Bergahorn, Hainbuche, Ulme) und Gehölzen (Liguster, Heckenkirsche, Traubenkirsche) zu ergänzen.
1.6.3 Die vorhandenen Gehölzbestände der öffentlichen Grünanlage zwischen Ameliefeld und Wingersweg (Gebiet 0.2) (Parzelle 228/1) sind zu erhalten und im Bösungsbereich an der Trafostation durch Rosen-Hasel-Gebüsch zu ergänzen.
1.6.4 Die vorhandenen Gehölzbestände im Bereich des Weierfloßgrabens und innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind zu erhalten, insbesondere im Bereich der Böschungen und der darüberliegenden Hangkante.

ZEICHENERKLÄRUNG ZUR LANDSCHAFTSGESTALTUNG UND GRÜNORDNUNG

SYMBOL	QUELLFASSUNG
—	GRABEN (WEIERFLOßGRABEN)
○	ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 25 B BAUG
●	ESCHE, WEIDE (EINZELBAUM AM GRABENUFER)
●	PAPPEL, TANNE, KIEFER (ÖFF. GRÜNANLAGE)
●	OBSTBAUM
●	GEHÖLZ (VERKEHRSGRÜN): HECKENKIRSCHEN, SCHWARZZORN, LIGUSTER, SANDDORN, SCHNEEBERE
●	GEHÖLZ (VOGELSCHUTZGEHÖLZ): ROBINIE, KIRSCHEN, SALWEIDE, HOL- LUNDER, HASEL, BROMBEERE, ROSE
●	HECKE (LIGUSTER)
○	DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 25 A BAUG
●	HECKE (LIGUSTER, HECKENKIRSCHEN)
●	SPITZAHORN
●	BIRKENPAPPEL, ROBINIE
●	OBSTBAUM (KIRSCHEN, ZWETSCHEN, APFEL, BIRNE)
●	ESCHE, WEIDE, ERLE
●	VOGELBEERE, BERGAHORN
●	HASEL-HARTRIEGEL-LIGUSTER-GEBÜSCH
●	ROSEN-HASEL-GEBÜSCH



PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Darmstadt, den 08.09.1987

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 07.06.1987

Der Gemeindevorstand der Gemeinde
Roßdorf, den 11.06.1987

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gemäß § 2 (1) BBauG am 07.06.1987 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Roßdorf, den 11.06.1987

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf hat in ihrer Sitzung am 07.06.1987 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 (6) BBauG öffentlich auszulegen.

Roßdorf, den 11.06.1987

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 (6) BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt am 07.06.1987 bis 07.06.1987. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 07.06.1987 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Roßdorf, den 11.06.1987

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 07.06.1987 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsender am 07.06.1987 schriftlich mitgeteilt.

Roßdorf, den 11.06.1987

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HBO und gem. § 10 BBauG von der Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf am 07.06.1987

Roßdorf, den 11.06.1987

Genehmigungsvermerk:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG und § 5 HBO am 07.06.1987 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 07.06.1987 rechtsverbindlich.

Roßdorf, den 07.06.1987

BEBAUUNGSPLAN NR RO-2 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN ZUM GEBIET STETTERITZ

DER GEMEINDE

Rosßdorf

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAUG
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG
BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG, BAULEITPLANUNG und ÖKOLOGIE
Gutenbergstr 5 6100 Darmstadt Tel. 06151/714069 30.4.86

BL GR. 104/100 STADT UND REGIONALPLANUNG 483
ARCHITECTEN DIPL. INGENIEURE
LÖHR WIEDENROTH
61 DARMSTADT MATHILDENPLATZ 9 (06151) 26437
M. 1:1000 GZ. TAUSCHER DATUM 12.12.1986

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand	Hausnummer
	Bauliche Anlagen
	Gemarkungsgrenze
	Koordinatenpunkt
	Flur Nr.
	Grundstück Nr.
	Polygonpunkt
	vorhandene Mauer
	Grundstücksgrenze
	vorhandene Böschung
	Ortschild
Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BBauG
	Begrenzung der Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BBauG
	Verkehrsgrün
	öffentlicher Parkplatz § 9 (1) 11. BBauG
	Begrenzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BBauG, gleichzeitig unverbindlicher Gestaltungsvorschlag der baulichen Anlage)
	Fläche für Nebenanlagen, Strep, Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4. BBauG
	Gebietsbezeichnung
	Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15. BBauG hier: Parkanlage / Grünanlage
	Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15. BBauG hier: Friedhof
	Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15. BBauG hier: Kinderspielplatz § 9 (1) 22. BBauG
	Fläche für die Landwirtschaft § 9 (1) 10. BBauG
	Trafostation
	Pumpwerk
	Pflanzbindung von Bäumen und Büschen § 9 (1) 25. b BBauG
	Erhaltung von Bäumen BBauG
	Fläche für das Anpflanzen von Einzelbäumen und Büschen § 9 (1) 25. BBauG
	Parzellenzone als Vorschlag + Zuordnungshaken
	Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
	Versorgungsfläche § 9 (1) 13. BBauG