

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLANZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANVERFAHREN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN BauNVO IN DER FASSUNG VOM 27. JAN. 1990
		ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE MAX. GRUNDFLÄCHEN	GRZ	GESCHLOSSENE FLÄCHEN ZAHLE	
6.1	MI	11	0,4	0,8	o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO g = geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO
6.2	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	11	0,4	0,8	Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 7 und 8 (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
6.3		11	0,5	0,9	Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. * Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen geregelt.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 118 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gemäß § 5 HGO.

2.1.0 Dächer und Dachdeckungen
2.1.1 Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° alter Teilung. Garagen können flach abgedeckt werden.
2.1.2 Der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen gilt auch für die Richtung des Hauptfirstes. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
2.1.3 Die Dächer sind mit naturfarbenen oder engobierten Dachsteinen zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun). Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.

2.2.0 Einfriedigungen
2.2.1 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden.
2.2.2 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen.

2.3.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
2.3.1 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge und Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht bebaut werden, als private Gartenfläche anzulegen.

2.4.0 Ordnungswidrigkeiten
2.4.1 Nach § 113 (1) Nr. 20 Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 bis 2.1.3 einschließlich die Gestaltung der Dächer nicht in der vorgeschriebenen Art vornimmt. Diese Ordnungswidrigkeiten können nach § 113 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- DM geahndet werden.

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

Darmstadt, den 4. Nov. 1992
Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 24.11.92
Roßdorf, den 27. Nov. 1992
Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am 24.11.92 im Amtsblatt ortsbekannt gemacht.
Roßdorf, den 27. Nov. 1992
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf hat in ihrer Sitzung am 27.11.92 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
Roßdorf, den 27. Nov. 1992
Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt am 27.11.92 bis 27.12.92. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 09.04.92 im Amtsblatt ortsbekannt gemacht.
Roßdorf, den 27. Nov. 1992
Die aufgrund der öffentlichen eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 24.11.92 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde dem Einsendenden am 23.12.92 schriftlich mitgeteilt.
Roßdorf, den 27. Nov. 1992
Beschlissen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf am 24.11.92.
Roßdorf, den 27. Nov. 1992
Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (1) BauGB
Vermerk des Regierungspräsidenten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB und § 5 HGO am

Roßdorf, den

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

- Gebäude mit Hausnummer
- Flur-Nr.
- Flurstücks-Nr.
- Katasterpolygonpunkt
- Flurstücksgrenze
- Koordinatenkreuzungspunkt

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlichen Abz. der Nutzung, § 16 (5) BauNVO
- Baulinie, § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2. BauGB
- überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
- Fläche für Nebenanlagen, hier: Garagen, § 9 (1) 4. BauGB
- Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität), § 9 (1) 12. BauGB

HINWEISE

- Gebietsbezeichnung
- Geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag
- Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen soll unter Beachtung des Nachbarrechts durch Versickerung auf den eigenen Grundstücken dem Boden wieder zugeführt werden. Die Abwasserentsorgung der Gemeinde Roßdorf ist zu beachten.

FESTSETZUNGEN

- Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25. a) BauGB
- Grüpkroniger Obstbaum Hochstamm oder Laubbaum: z. B. Apfel, Birne, Hauszweitsche, Süßkirsche, Nalnu, Hainbuche, Spitzahorn, Vogelbeere, Weißbirke, Winterlinde.
Pro 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, jedoch mindestens 2 Bäume pro Grundstück. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume reduziert sich um die Pflanzbindung der vorhandenen Bäume.
- Mehrerstige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern.
- Laubbäume: z. B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Weißbirke, Winterlinde
- Laubsträucher: z. B. Hartfarn, Hasel, Hockenkirsche, Hundrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartfarn, Salweide, Kolliger Schneeball
- zur Durchbaumung des Baugebietes.
- Das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25. b) BauGB
- Vorhandene Bäume:
Birken (1), Weide (10), Obstbäume
- OBSTBAUM

- 1.1.0 Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1. BauGB
- 1.1.1 Gemäß § 17 (2) 1. BauNVO werden in dem Gebiet 6.3 die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO überschritten (s. Nutzungsschablone).
- 1.1.2 Der Ausbau der Dachgeschosse ist allgemein zulässig. Sofern es sich dabei nicht um Vollgeschosse handelt, sind die Flächen für die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen gemäß § 20 (3) BauNVO nicht auf die Geschosfläche anzurechnen.
- 1.2.0 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1), Ziffer 2. BauGB
- 1.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 1.2.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
- 1.3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1), Ziffer 4. BauGB
- 1.3.1 Garagen mit einer Länge bis zu 7,00 m und einer Traufhöhe bis 2,50 m sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle zulässig.
- 1.3.2 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf vom 13.06.1989 ist zu beachten.
- 1.4.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1), Ziffer 25.a) BauGB - Pflanzgebot - 25.b) BauGB - Pflanzbindung -
- 1.4.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfange (Pflanzgebot für Einzelbäume und Büsche) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Büsche zu pflanzen und zu unterhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen (Festsetzung als Voraussetzung für einen Bescheid gemäß § 178 BauGB). Zu pflanzen sind standorttypische Laubbäume (detaillierte Pflanzenliste siehe Zeichenerklärung).
Je 200 m² nicht überbaubarer Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum Hochstamm) zu pflanzen.
- 1.4.2 Je 3 lfdm. fensterloser Wandfläche ist eine Kletterpflanze, z. B. Efeu, Wilder Wein, als Vertikalbegrenzung zu pflanzen.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 16.03.1993
AZ: IV/34-61 d. 02/91
REGIERUNGSPRÄSIDENT DARMSTADT
Im Auftrag



BEBAUUNGSPLAN NR. SRO-16

„GOETHESTRASSE“
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

DER GEMEINDE

Rossdorf

ORTSTEIL GUNDERNHUSEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff. BAUGB MIT FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 118 HBO ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG 1,0 ha

BL.GR. 90⁷ x 59

DIPLOMGENIEURE
LÖHR UND WIEDENROTH
ARCHITECTEN, STADTPLANER
61 DARMSTADT, MATHILDENPLATZ 9 (06151) 26437
BEARB. KRIEGSMANN
DATUM 1.10.92

M. 1: 1000

488
B L