

STADT OBER-RAMSTADT, STADTTEIL ROHRBACH BEBAUUNGSPLAN "ROHRBACH NORD" MIT LANDSCHAFTSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BBAUG	Gebiet 1	Gebiet 2
Art der Nutzung	reines Wohngebiet; Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben	
Zahl der Vollgeschosse	1	maximal 2
Grundflächenzahl	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl	0,5	0,6
Bauweise	offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser	offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
Gebäudestellung	Die Hauptfistrichtung verläuft parallel zum Walmsbergweg	

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen sind hochstämmige Laubbäume mit einem maximalen Pflanzabstand von 10,0 m zu pflanzen. Zwischen diesen Bäumen ist eine aufgelockerte Strauchbepflanzung anzulegen. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen zu unterhalten. Zur Anpflanzung werden neben Obstbäumen, Sträucher und Bäume aus folgender Auswahlliste empfohlen.

Auswahlliste:

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuß	Rosa canina	- Hagebutte
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Spiraea arguta	- Spierstrauch
Ligustrum vulgare 'Atravierens'	- Rainweide	Syringa vulgaris	- Flieder
Malus sargentii	- Holzapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Acer pseudoplatanoides	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche

Festsetzungen gemäß § 9 a BBAUG

Die bauliche Nutzung des Gebietes ist erst zulässig, wenn die Erweiterung der Kläranlage des Abwasserverbandes Modau im Bereich des Sandfangs und der Rechenanlage, in der biologischen Stufe und der Schlammwässerung gesichert ist. Die Erweiterung gilt als gesichert, wenn eine Genehmigung für die Baumaßnahme der Kläranlage vorliegt und die dafür erforderlichen Mittel im Haushaltsplan des Abwasserverbandes Modau ausgewiesen sind.

Zeichenerklärung:

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Anpflanzungen
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Fläche für Versorgungsanlage - Elektrizität

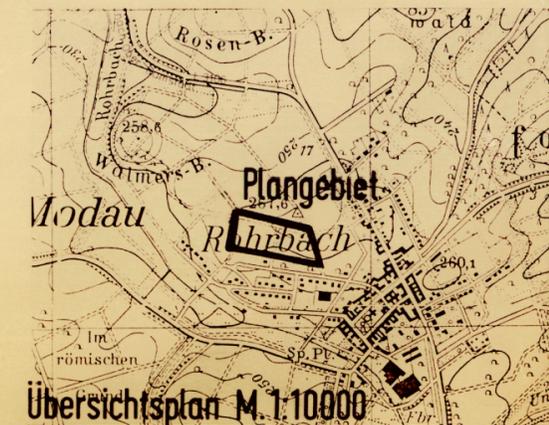
Hinweise

- Geplante Grundstücksgrenzen
- Anpflanzung von Hecken auf dem Spielplatz
- Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum
- Nummer des Gebietes
- Bestehende Böschung
- Höhenangaben in m über NN

Festsetzungen gemäß § 118 HBC	Gebiet 1 und 2
Dachform / Dachneigung	Waldach / 28° - 38°, die kürzeren Walmseiten dürfen max. 45° erreichen. Satteldach / 28° - 38° Pultdach / max 45°
Außenwandhöhe	Die bergseitige Höhe der traufseitigen Außenwand beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 3,5 m über dem natürlichen Gelände.
Einfriedigungen	Die maximale Höhe der straßenseitigen sowie sonstiger massiver Einfriedigungen beträgt 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. des natürlichen Geländes.
Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine mindestens 25 %ige Baum- und Gehölzpflanzung einschließen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.

Hinweis:

Der Geltungsbereich liegt im rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiet Zone III. Vor Garagen ist ein 5m tiefer Stauraum einzuhalten



PLANUNGSBÜRO FÜR STADTEBAU
Dipl.-Ing. Arch. J. BASAN
VERM.-ING. H. NEUMANN
Dipl.-Ing. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUEN SEE 1
TEL. 06071 4049

**STADT OBER-RAMSTADT
STADTTEIL ROHRBACH**

**BEBAUUNGSPLAN
"ROHRBACH NORD"
MIT LANDSCHAFTSPLAN**

MASSTAB 1:1000
AUFTRAGS-NR. 38-B-15

ENTWURF JAN 1982
GEÄNDERT 02.08.1983

Die Planunterlage hat bezüglich der Angaben über vorhandene bauliche Anlagen, die Straßen, Wege, Plätze sowie die Geländeoberfläche, soweit diese Angaben für die Festsetzungen erforderlich sind, den Stand vom

Feldvergleich durchgeführt:

Gross-Zimmern, den

Neumann

Rechtsgrundlagen der Satzung

- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 12. Februar 1981, GVBl. I S. 66
- Bundesbaugesetz (BBAUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979, BGBl. I S. 949
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977, BGBl. I S. 1763
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977, GVBl. 1978 I S. 1
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977, GVBl. I S. 102
- § 4 des Hessischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HBatG) vom 19. September 1980, GVBl. I S. 309

Aufgestellt Durch Beschluß der **Verbandsversammlung des Planungsverbandes der Gemeinden des Landkreises Darmstadt-Dieburg** vom 24.11.1981.

Öffentlich ausgelegt Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung offengelegt in der Zeit vom 14.03 bis 15.04 1983

Beschlossen Als Satzung gemäß § 10 des BBAUG von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 10.06.1983

17. Aug. 1983

Datum



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

Der Landrat des Landkreises Darm - Dieburg
Katasteramt
im Auftrag

23.7.1983

Datum

Genehmigung

Genehmigt

mit den Auflagen

der Vfg. vom 15. NOV. 1983

Az. V/3 - 61 d 04/01

Darmstadt, den 15. NOV. 1983

Der Regierungspräsident

im Auftrag



Bekanntmachung der Genehmigung Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 des BBAUG mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 23.08.83 ortsüblich bekanntgemacht.

Datum