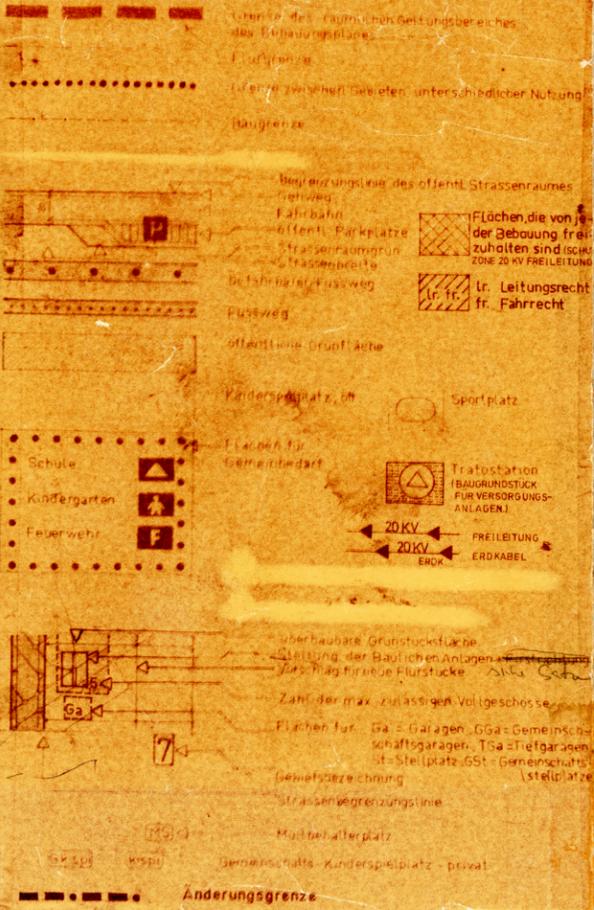


BEBAUUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 2 und § 3 bis 10 des Landesbauordnungs-Gesetzes vom 23. Juni 1969 (Landesgesetzbl. 1 S. 12), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Mai 1974 (Landesgesetzbl. 1 S. 208), der §§ 1 Abs. 4 und 5, 17 Abs. 5 und 6, 21 a, 22 Abs. 2 Satz 2 und 23 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 20. November 1968 (Landesgesetzbl. 1 S. 1237) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1966 (GVBl. 1 S. 103).

- 1. Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich ist im gezeichneten Teil des Bebauungsplanes durch eine schwarze gestrichelte Umfassungslinie festgesetzt.
- 2. Art der baulichen Nutzung**
(1) In diesen Bebauungsplan sind ausgewiesen:
1. Allgemeines Wohngebiet
2. Reines Wohngebiet
3. Flächen für Gemeinbedarf:
a) Schule
b) Kindergarten
c) Feuerwehr
d) öffentliche Grünflächen
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
(1) Weicht bei einem Baugrundstück die festgesetzte Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl von der ausgewiesenen bebaubaren Fläche und den zulässigen Geschosszahlen ab, so gilt die geringere der beiden Festsetzungen.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen**
(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gezeichneten Bebauungsplan durch gestrichelte und baugrenzen überschritten.
(2) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass vorliegt:
1. von der Festsetzung der Geschosszahl abweichend
2. von der Überschreitung der Grundflächenzahl (GrZ) abweichend
(3) In Gebieten für Gartenhofhäuser sind nicht angebaute Nachbargrenzen durch Zaunstreifen zu schließen.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND GEBÄUDEHÖHE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE (offen / geschlossen)	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	ZÄHLER (VOLLGEHÖRIG)	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (m ²)	GEWÖNNTE FLÄCHE (m ²)
Gemeinbedarf	0		0,3	0,3	
Kindergarten	0		0,3	0,3	
Feuerwehr	0		0,3	0,3	
Reines Wohngebiet	0		0,4	0,8	
Allgemeines Wohngebiet	0		0,4	0,8	
Teilweise Doppelhausbauweise	0		0,4	0,8	
Gartenhofhäuser	0		0,6	0,6	
Wohngebiet	0		0,4	0,8	

- Ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Gebäude bzw. Gebäudeteil und Straßenbegrenzungslinie darf nicht unterschritten werden. Bei geschlossener Bebauung sind Ausnahmen möglich.
- Nebengebäude für Geräte dürfen nur bis zu 14 qm Größe in Verbindung mit der Garage (gleiche Höhe) erstellt werden. Die maximale Gesamtlänge darf 10,00 m nicht überschreiten. Primitivbauten sind nicht gestattet.
- Höhe der baulichen Anlagen**
(1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sämtlicher baulicher Anlagen darf nicht höher als 0,30 m über Straßenniveau bzw. über der höchsten Stelle des natürlichen Geländeanschnittes liegen. Ausnahmen sind bis maximal 0,30 m zulässig, wenn andernfalls ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz nicht gewährleistet ist. Die Sokkelhöhe darf auf der Straßenseite nicht mehr als 1,40 m über Straßenniveau bzw. dem natürlichen Geländeanschnitt nach dem Aufschüttungsniveau liegen.
(2) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Ladengeschäften darf im Mittel nicht höher als 10 cm über Hinterkante Gehweg bzw. Fahrbahnrand sein.
- Mindestgröße der Baugrundstücke**
Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die 200 qm nicht unterschreiten, ausgenommen Reihenhäuser und Bauten zur Energieversorgung.
- Flächen für Stellplätze und Garagen**
(1) Die im Bebauungsplan eingetragene Stellung der Garagen und die Einfahrten auf dem Grundstück sowie die Stellung von Sammelgaragen und Abstellplätzen sind zwingend, wenn die Garagen nicht innerhalb der Hochbauten eingeplant werden. Zweitgaragen können an die im Bebauungsplan eingetragene Erstgaragen angebaut werden.
(2) Pro Wohneinheit und pro 30 qm Geschäftsfläche sind je 1,5 Abstellplätze oder Garagenplätze nachzuweisen; bei geschlossener Bebauung genügt 10 Abstellplätze pro Wohneinheit.
(3) Der straßenseitige Bauwuch der Garagen muß mindestens 5 m betragen. Das Garagenvorfeld darf nicht eingefriedigt werden.
(4) Stellplätze im Vorgartenbereich sind nicht zulässig, dies gilt nicht für Gebiete mit geschlossener Bebauung.
- Baugestaltung**
(1) Die im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise ist zwingend. Im einzelnen wird festgesetzt:
a) In dem Gebiet Nr. 8 mit eingeschossiger Bauweise sind zulässig Flachdächer und Kombinationen von Flach- und Pultdächern (Pultdachfläche bis maximal 50 % und 28 ° Neigung). Im Pultdachbereich sind Drempe bis 0,80 m zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
b) In Gebieten mit zweigeschossiger Bauweise sind zulässig Satteldächer mit Firstversatz bis 1,00 m und Dachneigungen von 20 bis 33 alte Teilung. Drempe und Dachaufbauten sind nicht zulässig. Eingeschossige Anbauten sowie Reihen- und Kettenhäuser können flach eingedeckt werden (Dachflächen z. B. als Terrasse nutzbar).
c) In dem Gebiet Nr. 9 darf das zweite Geschoss an den Traufseiten von OK Erdgeschoßdecke bis OK Dachhaut nicht mehr als 0,80 m hoch sein.
d) Bei im Grundriß gegliederten Gebäuden sind an höchstens 60 % der beiden Traufseiten Geschosshöhen von maximal 2,75 m zulässig.
e) Die Firsthöhe darf, gemessen von OK Erdgeschoßdecke, nicht mehr als 3,60 m betragen.
(2) In Gebieten mit drei- und mehrgeschossiger Bauweise sind nur Flachdächer zulässig.
(3) Freistehende Garagen sind einheitlich flach abzudecken.
(4) Als Bedachungsmaterial sind zulässig:
a) für ein- und zweigeschossige Wohnbauten gebrannte Ziegel jeder Art, ziegelartige Zementdachpfannen und schieferfarbene Dachziegeldeckungen;
b) für ein- bis viergeschossige Bauten mit Flachdächern alle dafür geeignete Materialien, außer farbigen Pappen sowie farbigen Kunststoff- und Silberfolien.
- Einfriedigungen**
(1) Die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke darf die Höhe von 1,90 m nicht übersteigen. Bei Verwendung von Maschendrahtzäunen sind diese einzupflanzen. Die Sokkelhöhe für Einfriedigungen darf 25 cm nicht übersteigen. Bei Gartenhofhausbebauung sind Einfriedigungen nachbarschaftlich bis max. 2,00 m Höhe, straßenseitig bis max. 1,00 m Höhe zulässig. An Grundstücken, die an öffentliche Kinderspielflächen angrenzen, sind Einfriedigungen zum Kinderspielfeld ebenfalls bis max. 2,00 m Höhe zulässig. **MURHÖHEN BIS MAX. 1,50 M ZULÄSSIG - SIEME SCH. V. 21.08.87**
(2) Straßenseitige Einfriedigungen bei Vorgärten von nicht mehr als 2,50 m Höhe sind nicht gestattet. In diesem Falle muß die Einfriedigung auf die Höhe der Baugrenze in den Bauwuch zurücktreten.
(3) Für die seit- und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune zu verwenden, die ein- oder beidseitig mit Hecken einzupflanzen sind. Maximale Höhe der Zäune 1,75 m.
(4) Dreistöckige und höhere Bauten dürfen keine eingezäunt werden, ausgenommen Kinderspielflächen.
(5) Mülltonnenabstellplätze sind gegen Sicht von der Straße abzuschirmen. Sie sind entweder in die bauliche Anlage einzubeziehen oder mit Hecken einzupflanzen.
- Private Kinderspielflächen**
In Ergänzung zu § 24, Abs. 4 Satz 2 der Hess. Bauordnung wird festgesetzt, daß bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein privater Kinderspielfeld von mind. 30 qm einzurichten und pro weitere Wohnung oder 100 qm Bruttogeschossfläche mind. 15 qm Kinderspielfeld anzulegen sind.

Genehmigt
 mit Vgl. vom 3. Okt. 1975
 Nr. V 13 1/48 1975
 Darmstadt, den 21. Okt. 1975
 Der Regier.präsident
(Signature)

LAGE IM GEMEINDEGEBIET



PLANVERFAHREN (BÜROUNG)
 Aufgestellt gemäß § 2 (1) BauO aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde in der Sitzung vom 18. Okt. 1974
 Roßdorf, den 14. Okt. 1975
 Bürgermeister
 Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 2 (3) BauO vom 18. April 1975 bis 23. Mai 1975 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Dauer der Auslegung wurde am 10. April 1975 in Mitteilungsblatt der Gemeinde Roßdorf veröffentlicht.
 Roßdorf, den 14. Okt. 1975
 Bürgermeister
 Beschlossen als Satzung auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 19. Sept. 1975
 Roßdorf, den 14. Okt. 1975
 Bürgermeister

ANDERUNG NR. 1 DES
BEBAUUNGSPLANES
"IN DEN MÜNIMETS-WIESEN"
 DER GEMEINDE ROßDORF
 VOM 21.2.1974