

Hinweise zur Straßenreinigungspflicht und zum Zurückschneiden von Büschen und Astwerk

Es ist wieder einmal an der Zeit, die Roßdörfen Bevölkerung auf die Pflicht zur allgemeinen Straßenreinigung hinzuweisen. In vielen Fällen ist zu beobachten, daß Straße und Gehweg entweder überhaupt nicht, bzw. nur mangelhaft gereinigt werden. Es kommt auch vor, daß der Eine oder Andere den Straßenschmutz kurzerhand in den nächsten Gully befördert. Dies führt im Laufe der Zeit dazu, daß Regenwasser nicht mehr abfließen kann, da der Gully verstopft ist; - nun ja, dann ruft man einfach die Gemeinde an, die wird die Sache schon wieder in Ordnung bringen.

Wir denken, dies muß nicht sein und appellieren an die Vernunft derjenigen Personen, die sich hierdurch angesprochen fühlen. Weiterhin müssen wir immer wieder feststellen, daß von privaten Grundstücken Äste und Hecken in das Profil von öffentlichen Gehwegen hineinwachsen und dadurch Passanten behindern. Nicht selten sind auch Laternen und Straßenschilder verdeckt. Die dadurch unweigerlich schlecht ausgeleuchteten Gehwege sind eine erhebliche Unfallquelle. Zugewachsene Straßenschilder können u.U. bei der Anforderung von Rettungsfahrzeugen zu Verzögerungen führen.

Die betreffenden Grundstückseigentümer fordern wir dringend auf, die überhängenden Äste bis an die Grenze ihres Grundstückes zurückzuschneiden.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, daß die Sammelstelle für Gartenabfälle in der alten Kläranlage ab 4. April 1998, jeweils samstags zwischen 9 und 12 Uhr, wieder geöffnet ist.

Für den Gemeindevorstand
Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachungen

Öffentliche Bekanntmachung

Aufgrund des § 87 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97, S. 655-706) und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf folgende Gestaltungssatzung für den Bebauungsplan "In den Mummelswiesen" 1. Änderung.

Gestaltungssatzung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In den Mummelswiesen" 1. Änderung. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte dargestellt.

Die Satzung gilt für alle Vorhaben (Neubauten, bauliche Veränderungen, Abbruch), die nach § 62 der Hessischen Bauordnung (HBO) der Genehmigung bedürfen oder nach § 63 HBO genehmigungsfrei sind.

Dächer (§ 87(1) Nr. 1 HBO)

Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Drempe

- Im Gebiet Nr. 8, in dem nur ein Vollgeschoss zulässig ist, sind Flachdächer und Kombinationen von Flach- und Pultdächern zulässig. Die Pultdachfläche darf maximal 50 % der Dachfläche einnehmen. Die Dachneigung der Pultdächer darf 28 ° nicht überschreiten. Im Pultdachbereich sind Drempe bis 0,80 m zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- In Gebieten, in denen bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sind, sind nur Satteldächer zulässig. Als Dachneigungen sind 20 ° bis 33 ° zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten sowie bei Reihen- und Kettenhäusern sind auch Flachdächer zulässig. Drempe und Dachaufbauten sind nicht zulässig; lediglich in den Gebieten Nr. 10 sind Drempe bis 0,80 m zulässig.
- In Gebieten, in denen drei und mehr Vollgeschosse zulässig sind, sind nur Flachdächer zulässig.
- Freistehende Garagen sind flach abzudecken.

Dachdeckung

Als Bedachungsmaterial sind zulässig:

- für ein- und zweigeschossige Wohnbauten Ziegel und Zementdachsteine in rotem bis rotbraunem Farbton sowie schieferfarbene Dacheindeckungen;
- bei Flachdächern nur dunkle, nicht reflektierende Materialien.

Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- maximal zulässige Außenwandhöhe bei einem Vollgeschoss = 3,50 m
- maximal zulässige Außenwandhöhe bei zwei Vollgeschossen = 6,50 m
- maximal zulässige Außenwandhöhe bei drei Vollgeschossen = 9,50 m

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder bis zum oberen Abschluß der Wand (bei Gebäuden mit Flachdach z.B. Dachaufkanten).

Einfriedungen (§ 87 (1) Nr. 3 HBO)

- Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen die Höhe von 1,25 m nicht übersteigen. Maschendrahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit heimischen, standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen. Auf Grundstücken, die an öffentliche Kinderspielflächen angrenzen, sind Einfriedungen zum Kinderspielfeld hin bis max. 2,00 m Höhe zulässig.
- In Vorgärten, die eine Tiefe von 2,50 m unterschreiten, sind Einfriedungen unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht zulässig; in diesem Fall sind Einfriedungen nur auf Höhe der seitlichen Verlängerung der straßenseitigen Gebäudefront zulässig.
- Bei Gartenhofhaus-Bebauung sind Einfriedungen an den Nachbargrenzen bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Die Absätze a) Satz 2 und b) bleiben hiervon unberührt.

Müllabstellplätze (§ 87 (1) Nr. 3 HBO)

Müllboxen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Mülltonnenabstellplätze sind gegen Sicht von der Straße abzuschirmen. Sie sind entweder in die bauliche Anlage einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten, rechtskräftig seit 22.12.1994, außer Kraft.

Begründung der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan "In den Mummelswiesen" 1. Änderung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In den Mummelswiesen" ist der Erlass einer Gestaltungssatzung erforderlich. Da in dem Plangebiet größtenteils eine flächensparende Bauweise konzipiert ist und somit auf relativ engem Raum und im engen Nebeneinander Gebäude errichtet werden können und sollen, sind einige gestalterische Festsetzungen erforderlich, um dieses Nebeneinander verträglich auszuformen.

Dächer

Dachform

Durch die Einschränkungen der Vielfalt möglicher Dachformen, zusammen mit der planungsrechtlichen Festsetzung der Firstrichtung, und der Anordnung der Gebäude im Plangebiet, festgesetzt durch die überbaubaren Flächen, kann ein dominierender Teil des städtebaulichen Erscheinungsbildes geregelt werden.

In den Gebieten in denen aufgrund der Topographie bzw. der erforderlichen Rücksichtnahme auf die benachbarten Gebäude die Höhe von Gebäuden geregelt werden muß, sind aus diesem Grund nur Flachdächer bzw. Kombinationen aus Flach- und flachgeneigten Pultdächern zulässig.

Dachneigung

Der Spielraum bei den Dachneigungen wurden eingeschränkt. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um vor allem bei den in engem Nebeneinander stehenden Gebäuden sicher zu stellen, daß hier keine großen Neigungsunterschiede entstehen.

492

B	L
---	---

Roßdorf Wo. 30 Seite 5

(1/2)

Dachaufbauten

Die Reduzierung des Spektrums möglicher Dachformen auf Flach-, Pult- und Satteldächer ist darin begründet, daß diese schlichten Dachformen noch am ehesten der gestalterischen Konzeption des Gebietes gerecht werden. Aus stadtgestalterischen Gründen sind Dachaufbauten deshalb nicht zulässig, um eine möglichst ruhige Dachlandschaft im Gebiet zu gewährleisten.

Weiterhin ist zu bemerken, daß Regelungen zur Dachgestaltung in der Regel auch nachbarschützende Belange berühren. So besteht die Gefahr, daß Dachaufbauten Vorgärten potentiell verschatten bzw. Einblicke zum Nachbargarten gefördert werden.

Zwar ist der Einblick in den Vorgarten des Nachbarn durch rechtliche Vorgaben kaum nachhaltig zu verhindern. Dachgärten und Dachterrassen würden dies aber wesentlich erleichtern.

Dachdeckung

Da die Dachstruktur eines Baugebietes zum dominierenden Gestaltungselement gehört, wurde festgesetzt, daß nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe sowie schieferfarbene Dacheindeckungen zulässig sind. Damit wird eine relativ einheitliche Dachlandschaft und eine harmonische Einbindung in die Dachlandschaft Roßdorfs erreicht.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Gebäude werden Höhenbeschränkungen festgesetzt, da allein durch Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend gesteuert werden kann.

Für den Traufbereich werden Maßgaben für die maximal zulässige Außenwandhöhe getroffen. Der Begriff der Außenwandhöhe ist aus § 6 Abs. 4 HBO (Abstandsflächen) übernommen, so daß hiernach auch die erforderliche Abstandsfläche ermittelt werden kann. Damit wird nur eine identische Höhendefinition verwandt.

Einfriedungen

Diese Festsetzungen dienen der Gestaltung des Straßenraumes sowie der Anpassung des Wohngebietes an den dörflichen Charakter von Roßdorf.

Bei schmalen Vorgärten wird auf eine Einfriedung verzichtet, um in diesen Vorgartenbereichen eine durchgehende Grünzone zu erzielen.

Die Bepflanzung von Maschendrahtzäunen trägt zur Gestaltung und Durchgrünung des Gebietes bei. Dadurch wird eine bessere optische Einbindung dieser Anlagen erzielt. Weiterhin erreicht man eine Sauerstoffanreicherung der Luft und eine Schadstofffilterung, die zur Luftverbesserung beiträgt.

Die Festsetzung der Einfriedungshöhen in den Bereichen mit Gartenhofhaus-Bebauung trägt den besonderen Anforderungen dieser Bauform an den Schutz von Aufenthaltsbereichen Rechnung.

Die Festsetzung der Einfriedungshöhen in den Bereichen mit Gartenhofhaus-Bebauung trägt den besonderen Anforderungen dieser Bauform an den Schutz von Aufenthaltsbereichen Rechnung.

Die Festsetzung der Einfriedungshöhen auf den Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft des Kinderspielfeldes dient zusätzlich zum Schutz der Aufenthaltsbereiche und dem subjektiven "Lärmschutz".

Müllabstellplätze

Die Abschirmung von Mülltonnenabstellplätzen trägt zu einer positiven Gestaltung des Plangebietes bei.

Roßdorf, den 21. Juli 1998

Für den Gemeindevorstand

Manfred Pfeiffer, Bürgermeister



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In den Mummelswiesen"
G.Lie Nr. 8 im Bebauungsplan enthalten

Roßdorf Wo. 30 Seite 6

492
(2/2)