

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLAN-ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBauG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			Bauweise § 9 (1) 2. BBauG	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen. BauNVO in der Fassung vom 15. Sept. 1977 o = offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO g = geschlossene Bauweise, § 22 (3) BauNVO
	§ 9 (1) 1. BBauG		Zahl der Vollgeschosse max. Z	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ		
4.1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	II	0,3	0,5	o	Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.	
4.2		II	0,4	0,8	o	Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.	
4.3		II	0,4	0,8	o	Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 70 m zulässig.	
4.4		II	0,4	0,8	o	Gemäß § 1 (6) 2. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO allgemein zulässig.	
4.5		II	0,4	0,8	g	Gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.	

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BBauG

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 118 (4) HGO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102), beschlossen gemäß § 5 HGO
- 2.1.0 **Dächer und Dachdeckung**
 - 2.1.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer, bei versetzten Geschossen auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 38°.
 - 2.1.2 Der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen gilt auch für die Richtung des Hauptfirstes. Bei Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
 - 2.1.3 Als Bedachungsmaterial der Dächer sind rote Ziegel und rote Zementdachpfannen zulässig.
 - 2.1.4 Die Traufe darf eine Höhe von 6,5 m, der First eine Höhe von 9,5 m in Gebäudemitte gemessen von der Straßenoberkante (Punkt 1.1.2) nicht überschreiten.
 - 2.1.5 Freistehende Garagen und Sammelgaragen sind flach, Dachneigung maximal 3 %, abzudecken.
 - 2.2.0 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
 - 2.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind zu mindestens 50 % als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf mindestens der Hälfte der Grünflächen zu bepflanzen. Je Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum (z.B. Bergahorn, Winterlinde) zu pflanzen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- BESTAND**
- vorhandene bauliche Anlage mit Hausnummer
 - z.B. Fl. 7** Flur-Nr.
 - 266/2** Flurstücks-Nr.
 - o 3349** Polygonpunkt
 - 20 kV-Freileitung der HEAG mit Freihaltestreifen

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BBauG
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BBauG
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, § 23 (3) BauNVO
Baukörper als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag
Stellung der baulichen Anlage, § 9 (1) 2. BBauG und Hauptfirststrichtung
- öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15. BBauG
- Bachlauf
- öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15. BBauG
Zweckbestimmung
- Kinderspielplatz
- Parkanlage
- Elektrizität, § 9 (1) 12. BBauG
- zentrale Wärmeversorgung, § 9 (1) 12. BBauG
- Fläche für Versorgungsanlage § 9 (1) 12. BBauG
- Lärmschutzanlage, § 9 (1) 24. BBauG
- Aufschüttung
- Stützmauer

DAS ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, § 9 (1) 25. b) BBauG

- Weide, Zitterpappel (vorh. Einzelbäume)
- Weißdorn, Wildrose (vorh. Gehölze)

DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, § 9 (1) 25. a) BBauG

- Weide, Schwarzpappel, Ulme (gepl. Einzelbäume)
- Dergahorn (Einzelbaum)
- Winterlinde (Baumallee)
- Baumhasel (Baumreihe)
- Weide, Pappel, Hasel, Hartriegel (Uferbereich)
- Weißdorn, Wildrose, Schlehdorn (gepl. Gehölze)

HINWEISE

- Gebietsbezeichnung (Festsetzungen siehe Nutzungstabelle)
- gepl. Grundstücksgrenze (unverbindlich)

- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2. bzw. 9 (2) BBauG
- 1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgelegt. (Hauptfirststrichtung)
- 1.1.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Straßenmitte.
- 1.1.3 Oberkante Fußboden des ersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, nicht mehr als 0,1 m unter und nicht mehr als 0,6 m über der Straßenmitte liegen.
- 1.1.4 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Trafostationen sind ohne Grenzabstand auf der rückwärtigen und den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten (abweichende Bauweise, § 22 (4) BauNVO).
- 1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4. BBauG
- 1.2.1 Garagen mit einer Länge bis zu 6,5 m und einer Höhe bis zu 2,5 m sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im Bauwisch (gem. HGO) zulässig. In den Hausgruppen der Gebiete 4.2 und 4.3 sind sie - soweit notwendig - in das Gebäude zu integrieren. Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) ist ein Mindestabstand der Garagen von 5,0 m einzuhalten.
- 1.3.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25. a) BBauG
- 1.3.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfange (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Sträuchern zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.4.0 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Ziffer 25. b) BBauG
- 1.4.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfange (das Erhalten von Bäumen und Sträuchern), sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorhandene Bäume zu unterhalten.
- 1.5.0 Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12. BBauG
- 1.5.1 Bauliche Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.6.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- 1.6.1 Die im § 23 (5) BauNVO begründete Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - auch außerhalb der überbaubaren Flächen - wird insoweit eingeschränkt, als diese Nebenanlagen nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden dürfen und insgesamt eine bebaute Fläche von 10,00 m² nicht überschreiten.
- 1.7.0 Die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 (1) Ziffer 26. BBauG
- 1.7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden und zu verziehen.
- 1.8.0 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmimmissionen - gem. § 9 (1) 24. BBauG
- 1.8.1 Als Vorkehrung gegen Lärmimmissionen von der B 38 ist die Bauzeile (Reihenhäuser Gebiet 4.5) entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze als geschlossene Gebäudefront zu errichten. Vor- und Rücksprünge der Fassade sind innerhalb der überbaubaren Fläche jedoch zulässig.
- 1.8.2 In dem Gebiet 4.5 (Reihenhäuser) ist die Grundrißgestaltung so vorzunehmen, daß Wohn- und Schlafräume soweit sie im Obergeschoß liegen, auf der der Schallquelle abgewandten Seite errichtet werden. Zusätzlich sind durch baulich-konstruktive Vorkehrungen auf der der Schallquelle zugewandten Seite im Obergeschoß für Wände ein Luftschallschutzmaß von 50 dB und für Öffnungen von 45 dB zu gewährleisten.
- 1.8.3 In dem entsprechend der Zeichenerklärung gekennzeichneten Bereich ist eine bis 4 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Die Lärmschutzanlage ist entsprechend der Querschnittszeichnung A - A als kombinierte Schallschutzwand mit Anschüttung auszuführen.

PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Obereinstimmung nach dem Stande vom 24.6.86.....

Darmstadt, den 24.6.86.....

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 24.04.1984.....

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf, den 31. MRZ 1988.....
- Bürgermeister - Pfeiffer, Erster Beigeordn.

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BBauG im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.
31. MRZ 1988.....
- Bürgermeister - Pfeiffer, Erster Beigeordn.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf hat in ihrer Sitzung am 20.4.1987..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.
31. MRZ 1988.....
- Bürgermeister - Pfeiffer, Erster Beigeordn.

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 a (6) BBauG nach jedermanns Einsichtlich ausgelegen am 27.3.1988 bis 19.4.1988. Der Ort und die der Auslegung wurden am 22.3.1988 ortsüblich bekanntgemacht.
31. MRZ 1988.....
- Bürgermeister - Pfeiffer, Erster Beigeordn.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 4.3.1988 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß faßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde dem Einsender am 22.3.88 schriftlich mitgeteilt.
31. MRZ 1988.....
- Bürgermeister - Pfeiffer, Erster Beigeordn.

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 BBauG gem. § 10 BBauG von der Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf am 27.3.1988.....
31. MRZ 1988.....
- Bürgermeister - Pfeiffer, Erster Beigeordn.

Genehmigungsvermerk:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG und § 5 HGO am 27.3.88 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 27.3.88 rechtverbindlich.
Roßdorf, den - Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN NR. SRO-6

GOLDKAUTE MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEM. § 4 HEN

DER GEMEINDE

ROSSDORF



Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauO wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechten durch die Erfüllung von Maßgaben und Auflagen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 30. JUNI 1988
Az.: V 3/34-61d 04/01-ROSSDORF-9-
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT
Im Auftrage
Polma

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAUG ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSICHTLICHEN KOSTENSCHÄTZUNGEN

BL.GR. 138/58

496
B L

DIPLOMINGENIEURE
LÖHR UND WIEDENROTH
ARCHITEKTEN, STADTPLANER
61 DARMSTADT, MATHILDENPLATZ 9 (06151) 2
BEARB. ALBERTSMEIER DATUM 4.3.