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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBauG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse max Z	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	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
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		I	0,3	0,5	o	Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig Nur Einzelhäuser zulässig
4.4		II	0,4	0,8	o	Gemäß § 1 (6) 2 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO allgemein zulässig
4.5		I	0,[illegible]	0,[illegible]	g	Gem § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen gem § 4 (3) BauNVO nicht zulässig

1 1 0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung die Höhenlage der baulichen Anlagen gem § 9 (1) Ziffer 2 bzw [illegible] BBauG

1 1 1 Die [illegible]lung der baulichen [illegible]lagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgelegt (Hauptfirstrichtung)

1 [illegible] 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 0,5 m über der Straßenmitte liegen

1 [illegible] 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 [illegible] 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 Bauwich (gem HBO) 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 Sträucher 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 von 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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BBauG

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem § 118 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01 1977 (GVBl S 102), beschl gem. § 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 Im Gebiet 4 3 beträgt die max. Traufhöhe 4,5 m gemessen in der Mitte des Gebäudes und senkrecht zur Erbacher Straße, bezogen auf Straßenmitte.

2 1.5 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 (Gebiet 4.1 bis 4.5 außer 4.3)

2.1 6 Freistehende Garagen und Sammelgaragen sind flach, Dachneigung max 3 °, abzudecken

2 2 0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

2 2 1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind zu mind. 50 % als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf mind der Hälfte der Grünflächen zu bepflanzen Je Grundstück ist mind ein großkroniger Laubbaum (z.B. Bergahorn, Winterlinde) zu pflanzen

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

- 10 — vorhandene bauliche Anlage mit Hausnummer
- z.B. Fl. 7 — Flur-Nr
- 266/2 — Flurstücks-Nr
- Flurstücks-Grenze
- ○3349 — Polygonpunkt
- 20 kV-Freileitung der HEAG mit Freihaltestreifen

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BBauG
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung §16(5) 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 Hauptfirstrichtung
- öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15 BBauG
  - Bachlauf
- öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15 BBauG Zweckbestimmung
  - Kinderspielplatz
  - Parkanlage
- Elektrizität, § 9 (1) 12 BBauG
- W — zentrale Wärmeversorgung , § 9 (1) 12 BBauG
- Fläche für Versorgungsanlage § 9 (1) 12 BBauG
- LSA — Lärmschutzanlage, § 9 (1) 24 BBauG
  - Aufschüttung
  - Stützmauer

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

- Weide, Zitterpappel (vorh Einzelbäume)
- 7 7 7 — ~~Weißdorn~~, Wildrose (vorh. Gehölze)

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

- 1 — Weide, Schwarzpappel, Ulme (gepl Einzelbäume)
- 2 — Bergahorn (Einzelbaum)
- 3 3 3 — Winterlinde (Baumallee)
- 4 4 — Baumhasel (Baumreihe)
- 5 5 5 5 — Weide, Pappel, Hasel, Hartriegel (Uferbereich)
- 6 6 6 6 — ~~Weißdorn~~, Wildrose, Schlehdorn (gepl Gehölze)

HINWEISE

- 4.1 — Gebietsbezeichnung (Festsetzungen siehe Nutzungstabelle)
- gepl Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Übereinstimmung nach dem Stande vom [illegible]

Darmstadt, den 04.6.90 [illegible]

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 12.07.89

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf, den 9. Aug 1990

Für den Gemeindevorstand: Jakoubek, Bürgermeister

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BBauG am 17.05.1984 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Roßdorf, den 9. Aug. 1990

Für den Gemeindevorstand: Jakoubek, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf hat in ihrer Sitzung am 20.[illegible].89 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.

Roßdorf, den 9. Aug 1990

Für den Gemeindevorstand: Jakoubek, Bürgermeister

Der beschlossene Entwurf hat gem § 2 a (6) BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen am [illegible] bis [illegible] Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am [illegible] im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Roßdorf, den 9. Aug. 1990

Für den Gemeindevorstand: Jakoubek, Bürgermeister

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom [illegible] wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am [illegible] schriftlich mitgeteilt

Roßdorf, den 9. Aug. 1990

Für den Gemeindevorstand: Jakoubek, Bürgermeister

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem § 11 BBauG von der Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf am [illegible]

Roßdorf, den 9. Aug 1990

Für den Gemeindevorstand: Jakoubek, Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem § 12 BBauG und § 5 HGO am [illegible] im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit [illegible] rechtverbindlich

Roßdorf, den [illegible] - Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN NR. SRO-6.1

1.ÄNDERUNG gem. §13 BauGB

Kennzeichnung der Änderung

GOLDKAUTE

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEM. §4 HENATG

DER GEMEINDE

ROSSDORF

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht
Verfügung vom 08.11.1990
Az IV/34-61 d 04/01 - ROSSDORF -9-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAUG
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

BL.GR. 138/58

M. 1:1000

DIPLOMINGENIEURE
LÖHR UND WIEDENROTH
ARCHITEKTEN, STADTPLANER
61 DARMSTADT, MATHILDENPLATZ 9 (06151) 26437
BEARB. ALBERTSMEIER DATUM