

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLANZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB	ZULASSIGE NUTZUNGEN BZW NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15 SEPT 1977, GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 19 DEZ 1986
		ZAHLE DER VOLLE-SCHÜSSE MAX	GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHÜSSFLÄCHEN-ZAHL		
4.1	WA	II	0,3	0,5	o	Gem § 1 (6) 1 BauNVO sind Anlagen gem § 4 (3) BauNVO nicht zulässig Gem § 22 (2) BauNVO sind nur Doppelhauser zulässig
4.2		II	0,3	0,5	o	Gem § 1 (6) 1. BauNVO sind Anlagen gem § 4 (3) BauNVO nicht zulässig Gem § 22 (2) BauNVO sind nur Einzelhauser zulässig
4.3		II	0,3	0,5	o	Gem § 1 (6) 1 BauNVO sind Anlagen gem § 4 (3) BauNVO nicht zulässig Gem § 22 (2) BauNVO sind nur Doppelhauser und Hausgruppen zulässig
4.4		III	0,3	0,8	o	Gem § 1 (6) 1 BauNVO sind Anlagen gem § 4 (3) BauNVO nicht zulässig Gem § 22 (2) BauNVO sind nur Hausgruppen zulässig
4.5		II	0,3	0,5	o	Gem § 1 (6) 1 BauNVO sind Anlagen gem § 4 (3) BauNVO nicht zulässig Gem § 22 (2) BauNVO sind nur Einzelhauser u Hausgruppen zulässig
1.1	Fläche für Gemeinbedarf gem § 9(1)5 BauGB	II	0,3	0,5	o	Kindergarten mit Spielplatz

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB

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 45°, sofern nicht entsprechend den Bestimmungen der HBO ein Vollgeschöb entsteht.

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 Traufhöhe darf auf der Bergseite 6,5 m und die Firsthöhe auf der Bergseite 9,5 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.

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

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 (1) BauGB wurde dem Beschl. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 27.11.1993 bis 23.10.1993 Der Ortswahlleiter wurde über die Berücksichtigung der Besenken- und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde dem Einsendern am 11.12.1993 mitgeteilt. Es gingen keinerlei Anregungen und Bedenken ein.

REGIERUNGSPRESIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

HINWEIS

Niederschlagswasser von Dachflächen, Hof- und Wegeflächen soll unter Beachtung des Nachbarrechts durch Versickerung auf den eigenen Grundstücken dem Boden wieder zugeführt werden

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen
Übereinstimmung nach dem Stande vom 29.06.1992
Vermerk für die Flurstücke Nr. 115, 93/1, 310 und 313/1 wurde eine Grenzregelung angeleitet
Darmstadt, den 29.06.1992

Gardert gem § 2(1) und (4) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 4.12.92

Der Gemeindevorstand der Gemeinde
Robdorf, den 4.12.92

Der Beschluß, den Bebauungsplan zu ändern, wurde gem. § 2 (1) BauGB am 21.11.93 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Robdorf hat in ihrer Sitzung am 4.12.92 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszuliegen

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen am 13.11.93 bis 13.10.93 Der Ortswahlleiter wurde über die Auslegung wurden am 11.12.1993 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 27.11.1993 wurde über die Berücksichtigung der Besenken- und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde dem Einsendern am 11.12.1993 mitgeteilt. Es gingen keinerlei Anregungen und Bedenken ein.

beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Robdorf am 22.11.92

Vermerk des Regierungspräsidenten/Durchführung des Anzeigeverfahrens gem § 11 (1) BauGB

Die Genehmigung der 1. Änderung wurde gem § 12 BauGB und § 5 HGO am 13.10.1993 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Robdorf, den 13.10.1993 - Bürgermeister -

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- bauliche Anlage
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flur-Nr
- Flurstücks-Nr
- Katasterpolygonpunkt
- Koordinatenkreuzungspunkt
- Wasserschutzgebiet, Zone III
- Boschung

Festsetzungen

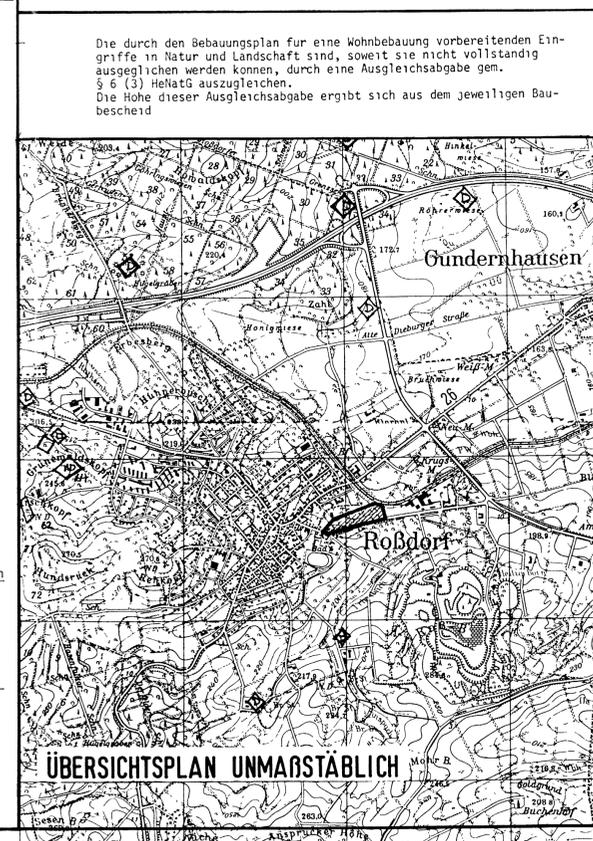
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
- Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, § 9 (1) 11 BauGB unbefestigter Weg, Fußweg
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB
- Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, § 16 (5) BauNVO
- Fläche für Aufschüttung, § 9 (1) 26 BauGB
- Flächen für Gemeinbedarf, § 9(1)5 BauGB
 - Kindergarten
 - Kinderspielplatz
 - Fläche für Versorgungsanlagen § 9(1) 2 BauGB - Trafostation -

- Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a) BauGB
 - Großkroniger Obstbaum Hochstamm oder Laubbaum z. B. Apfel, Birne, Hauszweitsche, Südkirsche, Walnus, Hainbuche, Spitzahorn, Vogelbeere, Leisbirke, Winterlinde
 - Die Pflanzung von einem Baum pro 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche reduziert sich um die vorhandenen Bäume
- Großkroniger standorttypischer Laubbaum (Straßenbaum-Allee) Spitzahorn
- Mehrrheilige und flüchtige Pflanzung aus standort typischen Laubbäumen und -sträuchern Laubäume z. B. Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Leisbirke, Winterlinde Laubsträucher z. B. Harttriegel, Hasel, Heckenkirsche, Hundrose, Pfaffenhütchen, Roter Harttriegel, Salweide, Kolliner Schneeball
- Das Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b) BauGB
- Vorhandene Bäume: Birke (b), Obstbaum
- Vorhandene Sträucher: Birke (3), Eberesche (6), Fichte (11), Flöhder (12), Forsythie (13), Holunder (17), Lärche (20), Obst (23), Weide (33)

Hinweis

4.1 Gebietsbezeichnung

- Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 bzw. § 9 (2) BauGB
- Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. (Hauptfirstrichtung). In begründeten Fällen können Ausnahmen genehmigt werden
- Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Anschnitt des natürlichen Geländes.
- Oberrande Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, tiefer als nicht mehr als 1,1 m unter bzw. bergwärts nicht mehr als 1,0 m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Außenwand des Gebäudes.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Trafostationen sind ohne Grenzabstand auf der rückwärtigen und den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten (abweichende Bauweise, § 22 (4) BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Laugrenzen festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
 - Garagen mit einer Länge bis zu 6,5 m und einer Höhe bis zu 2,5 m sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder dem Bauwisch (gem. HBO) zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) ist ein Mindestabstand der Garagen von 5,0 m einzuhalten.
 - Garagen im Erd- bzw. Sockelgeschöb der baulichen Anlagen sind - sofern Belange der Verkehrssicherheit und gestalterische Gesichtspunkte nicht entgegenstehen - zulässig, wenn sie zur Straße in einer vertretbaren Höhendifferenz liegen. Als vertretbar gilt ein Gefälle zur Garage von max. 10 % und eine Steigung zur Garage von max. 15 %.
- Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25. a) BauGB
 - 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 unterhalten
 - Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Ziffer 25. b) BauGB
 - 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 und Sträucher zu unterhalten
- Die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 (1) Ziffer 26 BauGB
- Die am Hang oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen und zu dulden. Stützmauern an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind bis max. 0,5 m Höhe über der Straße zulässig
- Als Vertikalbegrenzung sind gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB an fensterlosen Außenwänden pro 3,0 lfdm. 1 Stück Ranker, z. B. Efeu, Wilder Wein, zu pflanzen.



BEBAUUNGSPLAN SR0-12.1

1.ÄNDERUNG *****KENNZEICHNUNG DER ÄNDERUNG

"NÖRDLICH ERBACHER STRASSE"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

DER GEMEINDE

Rossdorf

MIT FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 118 HBO

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

2.68 ha

BL.GR. 60/105

DIPLOMINGENIEURE
LOHR UND WIEDENROTH
ARCHITECTEN, STADTPLANER
61 DARMSTADT, ADELUNGSTR. 32 (06151) 994100
BEARB. LINDEMANN/KRI DATUM 25.2.94

M.1.1000