

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	ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15. SEPT. 1977, GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 19. DEZ. 1986 o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
		Z	GRZ	GFZ		
6.1	MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	II	0,4	0,8	o	Gem. § 16 (2) 4. BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen bzw. die maximale Traufhöhe, mit 12,5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.
6.2		III	0,4	0,8	o	Gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 6 (2) Ziffer 1. Wohngebäude, 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 6 (2) Ziffer 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen nicht zulässig

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 Vollgeschöß entsteht.
2.1.2 Als Bedachungsmaterial der Dächer sind rote Ziegel und rote Zementdachpfannen zulässig.

2.2.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
2.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der privaten Grundstücke sind zu mind. 50 % als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf mind. der Hälfte der Grünflächen zu bepflanzen.
2.3.0 Firsthöhe
2.3.1 Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild wird die max. Firsthöhe auf 18,0 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 05.06.1993
Az.: IV/34-61 d 04/01 - Roßdorf - 23 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
Polma



PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Übereinstimmung nach dem Stande vom 15.1.1993....
Darmstadt, den 15.1.1993.....
Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 18.12.1989....
Der Gemeindevorstand der Gemeinde
Roßdorf, den 24. Feb. 1993.....
Der Beschluss, einen bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am 11.7.1990... im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Roßdorf, den 24. Feb. 1993.....
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf hat in ihrer Sitzung am 26.4.91/21:2:92 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszuliegen.
Roßdorf, den 24. Feb. 1993.....
Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen am 23.7.-25.10.91 und 21.4.-21.5.92... Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 18.9.91+09.4.92 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Roßdorf, den 24. Feb. 1993.....
Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 4.7.1992... wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 16.2.1993... schriftlich mitgeteilt.
Roßdorf, den 24. Feb. 1993.....
beschlossen als Satzung aufgrund des § 9 HGO und gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf am 4.7.1992....
Roßdorf, den 24. Feb. 1993.....
Vermerk des Regierungspräsidenten/Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (1) BauGB
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB und § 5 HGO am 7.4.1994... im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit... rechtsverbindlich.
Roßdorf, den - Bürgermeister -

ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestand**
- Bauliche Anlagen
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flur-Nr.
 - Flurstücks-Nr.
 - Katasterpolygonpunkt
 - Wasserschutzgebietsgrenze
 - Wasserschutzgebiet, Zone II
 - Koordinatenkreuzungspunkt
- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 - Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BauGB
 - Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
 - überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
 - Fläche für Nebenanlagen, hier: Stellplätze, § 9 (1) 4. BauGB
 - Grenze zwischen Gebieten unterschiedlichen Maßes der Nutzung, § 16 (5) BauNVO

- Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a) BauGB
 - Größtkroniger Obstbaum Hochstamm oder Laubbaum: z.B. Apfel, Birne, Hauszweitsche, Süßkirsche, Walnuß, Hainbuche, Spitzahorn, Vogelbeere, Weißbirke, Winterlinde.
Die Pflanzung von einem Baum pro 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche reduziert sich um die vorhandenen Bäume.
 - Größtkroniger standorttypischer Laubbaum (Straßenbaum-Allee): Spitzahorn
 - Größtkroniger standorttypischer Laubbaum zum Überstellen der Stellplätze, z.B. Stieleiche, Winterlinde.
 - Mehrreihige und flüchtige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und -sträuchern. Laubbäume: z.B. Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Weißbirke, Winterlinde.
Laubsträucher: z.B. Hartriebel, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriebel, Salweide, Kolliner Schneeball.
 - Das Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b) BauGB
 - Vorhandene Bäume: Birke (a), Fichte (d)
 - Vorhandene Sträucher: Ahorn (1), Faulbaum (3), Fichte (4), Hasel (7), Heckenkirsche (8), Lärche (12), Liguster (13), Weide (18), Weißdorn (19)
- Hinweis**
- 6.1 Gebietsbezeichnung

- 1.1.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4. BauGB
- 1.1.1 Die Garagen sind in der Regel unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind innerhalb der überbaubaren Fläche herzustellen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m (bis Hinterkante Bürgersteig) einzuhalten (gem. Garagenverordnung vom 18.05.1977). Die Garagenvorfelder dürfen nicht eingefriedigt sein. Die Anzahl der Garagen- und Abstellplätze richtet sich nach der HBO § 67 (Stellplätze und Garagen). Max. Garagenlänge 6,50 m.
- 1.1.2 Garagen im Erd- bzw. Sockelgeschöß 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 von max. 15 ‰ zur Garage.
- 1.2.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25. a) BauGB
- 1.2.1 Pro 300 m² Grundstücksfläche Pflanzung von standortgerechten größtkronigen Laubbäumen (1 Stück)
- 1.3.0 Als Vertikalbegrünung 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 SRO-11

"ZWISCHEN ERBACHER STR. UND B 38"

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

1.66 ha

BL.GR. 90 / 58

DIPLOMINGEIEURE
LÖHR UND WIEDENROTH
ARCHITEKTEN, STADTPLANER
61 DARMSTADT, ADELUNGSTR. 32
BEARB. LINDEMANN

M.1:1000

Datum 4.7.1994

511

B L