

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLAN ZEICHNUNG 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
		ZAHLE DER VOLLE- SCHOSSE MAX. GRUNDFLÄCHEN - ZAHLE	GRZ	GFZ		
4.1	WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	II	0,3	0,5	o	Gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Gem. § 22 (2) Satz 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
4.2		II	0,3	0,5	g	Gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Gem. § 9 (1) 3. BauGB wird für die Baugrundstücke eine Höchstbreite von 6,0 m festgesetzt.

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 Vollgeschoß entsteht.

2.1.2 Der Richtungspegel 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.

- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung, die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2. bzw. 9 (2) BauGB
- 1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgelegt. (Hauptfirstrichtung). In begründeten Fällen können Ausnahmen genehmigt werden.
- 1.1.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Anschnitt des natürlichen Geländes.
- 1.1.3 Oberkante Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, talwärts nicht mehr als 0,1 m unter (bzw. bergwärts nicht mehr als 0,6 m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Außenwand des Gebäudes.
- 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).
- 1.1.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4. BauGB
- 1.2.1 Garagen mit einer Länge bis zu 6,5 m und einer Höhe bis zu 2,5 m sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Bauwisch (gem. HBO) zulässig. 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) BauGB
- 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) BauGB
- 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 und Sträucher zu unterhalten.
- 1.5.0 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.

HINWEIS

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

Die durch den Bebauungsplan für eine Wohnbebauung vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind, soweit sie nicht vollständig ausgeglichen werden können, durch eine Ausgleichsabgabe gem. § 6 (3) HektG auszugleichen. Die Höhe dieser Ausgleichsabgabe ergibt sich aus dem jeweiligen Baubescheid.



PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Übereinstimmung nach dem Stande vom ... 29.06.1993 ...

Darmstadt, den ... 29.06.1993 ...

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom ... 2.12.1992 ...

Der Gemeindevorstand der Gemeinde
Rossdorf, den ... 2.2. Juni 1993 ...

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am ... 2.12.1992 ... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.
Rossdorf, den ... 2.2. Juni 1993 ...

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rossdorf hat in ihrer Sitzung am 26.4.1991... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans gem. § 2 (2) BauGB öffentlich auszu-legen.
Rossdorf, den ... 2.2. Juni 1993 ...

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen am 2.3.9.1991... bis 29.10.1991... Der Ort und die Dauer der Aus-legung wurden am 2.7.10.1991 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.
Rossdorf, den ... 2.2. Juni 1993 ...

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 21.1.1992... wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 20.2.1992 schriftlich mitgeteilt.
Rossdorf, den ... 2.2. Juni 1993 ...

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HektG und gem. § 10 BauGB von der Gemeinde-vertretung der Gemeinde Rossdorf am ... 2.2. Juni 1993 ...

Rossdorf, den ... 2.2. Juni 1993 ...

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

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB und § 5 HGO am ... 2.4.1993... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit ... rechtsverbindlich.
Rossdorf, den ... - Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN SRO-10

"MESSELER WEG" MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

DER GEMEINDE Rossdorf

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

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

BLGR. 95/58
DIPLOMGENIEURE
LÖHR UND WIEDENROTH
ARCHITECTEN, STADTPLANER
61 DARMSTADT, MATTHILDENPLATZ
BEARB. LINDEMANN

M.1:1000

512
B L

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- Bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenze
- Flur-Nr.
z.B. FL.15
- Flurstücks-Nr.
z.B. 120
- Katasterpolygonpunkt
- Koordinatenkreuzungspunkt

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
- Fläche für Nebenanlagen, hier: Garagen, § 9 (1) 4. BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen -Transformatorstation-

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a) BauGB

- Großkroniger 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.
- Großkroniger standorttypischer Laubbaum (Straßenbaum-Allee): Vogelkirsche.
- Großkroniger standorttypischer Laubbaum zum Überstellen der Stellplätze: Spitzahorn
- Mehrreihige und flächige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und -sträuchern. Laubbäume: z.B. Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Weißbirke, Winterlinde. Laubsträucher: z.B. Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Salweide, Wolliger Schneeball.
- Das Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b) BauGB
- Vorhandene Bäume (h) Vogelkirsche

Hinweis

Gebietsbezeichnung

