

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- Bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flur-Nr.
- Flurstücks-Nr.
- Katasterpolygonpunkt
- Koordinatenkreuzungspunkt

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BauGB
- Parkstreifen
- unbefestigter Weg, Fußweg
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2. BauGB
- unverbindlicher Bebauungsvorschlag
- Fläche für Nebenanlagen, hier: Garagen und Stellplätze § 9 (1) 22. BauGB
- Versorgungsfläche, hier Elektrizität (Trafostation) § 9 (1) 12. BauGB
- öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15. BauGB
- Grünanlage
- mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Roßdorf zu belastende Fläche und Versorgungsfläche der HEAG § 9 (1) 21. BauGB
- Lärmschutzanlage, § 9 (1) 24. BauGB
- Fläche für Aufschüttungen, § 9 (1) 26. BauGB
- Grenze zwischen Gebieten unterschiedlichen Maßes der Nutzung, § 16 (5) BauNVO
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20. BauGB
- Erhalt der Obstbäume und -gehölze, Neuanlage von Streuobstwiese und Gehölzflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausgang
- 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, jedoch mindestens 3 Bäume pro Grundstück, reduziert sich um die vorhandenen Bäume der Pflanzbindung.
- Großkroniger standorttypischer Laubbaum (Straßenbaum-Allee): Spitzahorn, Esche.
- Mehreihige und flächige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und -sträuchern.
- Laubbäume: z.B. Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Weißbirke, Winterlinde.
- Laubsträucher: z.B. Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Hundrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Salweide, Wolliger Schneeball.
- Als Übergang zur freien Landschaft auf der Süd-, Nord- und Westseite, sowie zur Durchgrünung des Baubereiches, Eingänge und Zufahrten zu den Straßenräumen sind gestattet.
- Das Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25. b) BauGB
- Vorhandene Bäume: Fichte (c), Lärche (f), Magnolie (g), Zeder (i), Obstbaum.
- Vorhandene Sträucher: Birke (4), Brombeere (5), Douglasie (6), Ebersche (7), Eiche (8), Essigbaum (9), Falscher Jasmin (10), Felsenbirne (12), Felsenmispel (13), Fichte (14), Flieder (15), Hainbuche (17), Hartriegel (18), Hasel (19), Holunder (20), Kastanie (21), Lärche (23), Liguster (24), Obst (25), Pappel (26), Ranunkelstrauch (27), Rose (29), Schlehe (30), Weide (35)

Hinweise

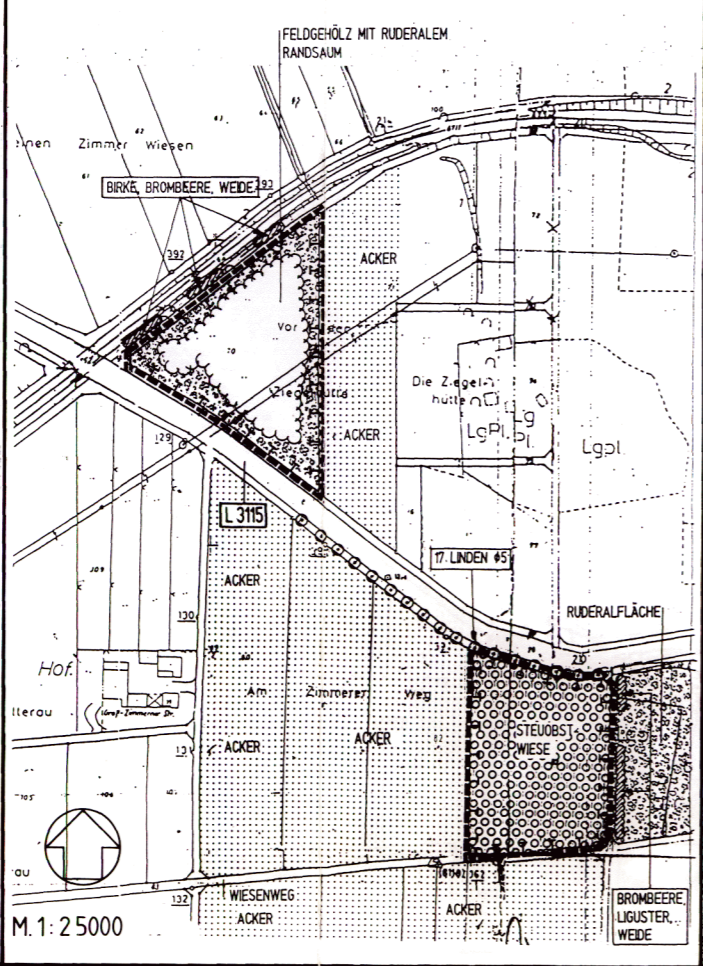
- 4.1b Gebietsbezeichnung
- Geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen soll unter Beachtung des Nachbarrechts durch Versickerung auf den eigenen Grundstücken dem Boden wieder zugeführt werden. Die Abwassersatzung der Gemeinde Roßdorf ist zu beachten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) BauGB

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1. BauGB	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15. SEPT. 1977, GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23. JANUAR 1990 o = offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO g = geschlossene Bauweise, § 22 (3) BauNVO	
		Z. (Zahl der Vollgeschosse max.)	GRZ (Grundflächenzahl)	GFZ (Geschossflächenzahl)		
4.1a	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	I	0,3	0,5	o	Gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Gem. § 22 (2) BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig.
4.2a		II	0,3	0,5	o	
4.1b		I	0,3	0,5	o	Gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Gem. § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4.2b		II	0,3	0,5	o	
6.1	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	II	0,3	0,5	o	Gem. § 1 (6) 1. BauNVO werden Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 6 (2) BauNVO Ziffer 6. Gartenbaubetriebe und 7. Tankstellen nicht zulässig.
6.2		III	0,6	1,2	o	
1.1	Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5. BauGB	II	0,4	0,8	o	Kindergarten

Ausgleichsflächen
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt in der Gemarkung Gundernhäuser, Flur 6, Flurstücks-Nr 70/2 (11 294qm), das Anlegen einer Feldholzinsel mit ruderalem Randsaum und auf einem Teil des Flurstücks-Nr 82 (10 000qm) das Anlegen einer Streuobstwiese.



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BauGB

- Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2. bzw. § 9 (2) BauGB
- Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. (Hauptfächerstrichung).
- Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Anschnitt des natürlichen Geländes.
- Oberkante Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, tiefer 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.
- 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 gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) Ziffer 4. BauGB
 - Garagen mit einer Länge bis zu 8,0 m und einer Höhe bis zu 2,5 m sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im Bauwuch (gemäß HGO) zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) ist ein Mindestabstand der Garagen von 5,0 m einzuhalten.
 - 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 maximal 10 % und eine Steigung zur Garage von maximal 15 %.
- Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gemäß § 9 (1) Ziffer 25. a) BauGB
 - In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Als Vertikalbegrünung sind gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB an fensterlosen Außenwänden pro 3,0 lfd. 1 Stück Ranker, z.B. Efeu, Wilder Wein, zu pflanzen.
 - Für Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 22. BauGB wird extensive Dachbegrünung festgesetzt.
 - Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost und den Kabeltrassen der HEAG gepflanzt werden (DIN 18 920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen und den Kabeltrassen fernzuhalten.
- Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** gemäß § 9 (1) Ziffer 25. b) BauGB
 - In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (das Erhalten von Bäumen und Sträuchern), sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorhandene Bäume und Sträucher zu unterhalten.
- Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO
 - 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.
- Die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers** gemäß § 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 maximal 0,5 m Höhe über der Straße zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmimmissionen -** gemäß § 9 (1) Ziffer 24. BauGB
 - Als Vorkehrung gegen Lärmimmissionen von der Darmstädter Straße ist in dem entsprechend der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ein 5,0 m hoher Lärmschutzwall (Höhe über Straßenniveau der Darmstädter Straße) zu errichten.



PLANVERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG

Geändert gem. § 2 (1) und (4) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 3.9.99

Roßdorf, 24. Mai 2000

Der Beschluß, den Bebauungsplan zu ändern, wurde am 16.9.99 im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht.

Roßdorf, 24. Mai 2000

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf hat in ihrer Sitzung am 3.9.99 beschlossen, den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Roßdorf, 24. Mai 2000

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom 7.2.00 bis 7.3.00. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 27.1.00 im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht.

Roßdorf, 24. Mai 2000

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.4.00 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 17.5.00 schriftlich mitgeteilt.

Roßdorf, 24. Mai 2000

Beschlossen als Sitzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung am 28.4.00

Roßdorf, 24. Mai 2000

Der Satzungsbeschluß der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB und § 5 HGO am 22.02.2001 im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 22.02.2001 rechtsverbindlich.

Roßdorf, 22. Feb. 2001

BEBAUUNGSPLAN SRO-9.2 „HÜHNERBUSCH“

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN UND TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INDUSTRIESTRASSE"

DER GEMEINDE ROSSDORF 2. ÄNDERUNG

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BAUGB MIT FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEM. § 87 HBO ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

BL. GR. 144/59⁴ DIPLOMINGENIEURE
LÖHR UND WIEDENROTH
ARCHITEKTEN - STADTPLANER
SCHEPP ALLEE 47, 64295 DARMSTADT
TELEFON (06151) 36 62 0
M. 1: 1000 BEARB.: KRIEGSMANN DATUM 28.4.00

516
B L
112802303