

ROSSDORF, FLUR 12, NR. 21/1, 22/2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

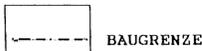
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - WA

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	II	Allgemeines Wohngebiet	Vollgeschoss II
0,3	0,6	GRZ	GFZ
o		o = offen	Hausgruppe



BAUGRENZE

3. VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKWIDMUNG



EINFAHRT



PARKFLÄCHE

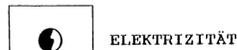
4. HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN



KANALHAUPTLEITUNG



GAS



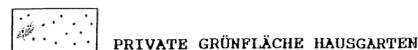
ELEKTRIZITÄT

5. GRUNDSTÜCKSFREIPLÄCHEN



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFREIPLÄCHEN

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind zu bepflanzen, auf ausreichend großen Flächen sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden; die Bepflanzung ist zu unterhalten. Das gilt auch für die hauswirtschaftlichen Flächen, für Lager-, Arbeits-, Stellplatz- und Abstellflächen sowie für Flächen, die zum Befahren bestimmt sind, soweit deren Einbindung in die Bepflanzung nicht der Eigenart notwendiger Nutzung entgegensteht; sie dürfen nur zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser wasserundurchlässig befestigt werden. Auf den für das Vorhaben nicht benötigten Flächen sind schutzwürdige Naturbestandteile, insbesondere gesunde Bäume und Sträucher, zu erhalten. Die Bepflanzung soll innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude durchgeführt sein. Die Herstellung, Instandhaltung und der Betrieb von Gemeinschaftsanlagen oder Gemeinschaftsflächen obliegen den Personen, die Eigentum an dem Grundstück haben, für die diese Anlagen und Flächen bestimmt sind. Garagen und Carports sind im Bereich der Stellplätze 5-9 zulässig, sie sind mit einer Flachdachbegrünung (Pflanzbindung 3) zu versehen und zu unterhalten.



PRIVATE GRÜNFLÄCHE HAUSGARTEN

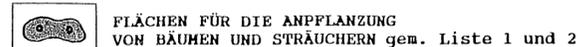
6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 20 und 25 a) und b) BauGB



ERHALTUNG VON BÄUMEN



ANPFLANZUNG VON BÄUMEN gem. Liste 1



FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN gem. Liste 1 und 2

PFLANZBINDUNGEN



MAUER- UND FASSADENBEGRIJUNG gem. Liste 3



ÜBERFAHRSCHUTZ MIT VERSICKERUNGSFÄHIGER BAUMSCHEIBE von 5 m²



EXTENSIVE FLACHDACHBEGRIJUNG

7. PFLANZENLISTEN § 9 (1) 20 und 25 a) und b)

7.1 LISTE 1 BÄUME

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus carrierei - Rotdorn
Sorbus aucuparia - Eberesche

7.2 LISTE 2 STANDORTGERECHTE GEHÖLZE

Corylus avellana - Hasel
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

7.3 LISTE 3 MAUER- UND FASSADENBEGRIJUNG

Aristolochia durior - Pfeifenwinde
Clematis spec. - Waldrebe in Sorten
Hedera helix - Efeu
Parthenocissus tric. - Wilder Wein

8. BEWIRTSCHAFTUNGSREGELUNGEN

8. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auszuweisen.

8.2 Gemäß § 51 (1) Hess. Wassergesetz (HWG) ist das Dachflächenwasser zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser kann versickert werden. Bei Zisternen ist eine nachgeschalteter Überlauf an das Kanalnetz zulässig.

8.3 Als Abgrenzung der privaten Grundstücke sind Holzlaten- und Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Die Mauersockel sind im maximalen Abstand von 5 m mit einer ebenerdigen Öffnung von mindestens 15 cm Breite zu versehen.

B. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- FIRSTHÖHE:**
Maximal 9,40 m ab Oberkante Geländehöhe
- TRAUFHÖHE:**
Maximal 7,80 m ab Oberkante Geländehöhe in der Mitte je Hauswand gemessen
- HAUSGRUPPE:**
Die Hausgruppe ist in ihrer äußeren Gestaltung (Dacheindeckung, Außenputz, farblicher Gestaltung) aufeinander abzustimmen und einheitlich auszuführen.

Bauordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

- DACHNEIGUNG:** Maximal 22 Grad für Wohngebäude
- SOLARANLAGEN** sind zulässig.

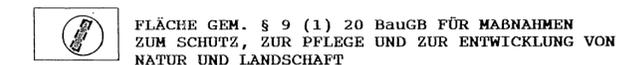


GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

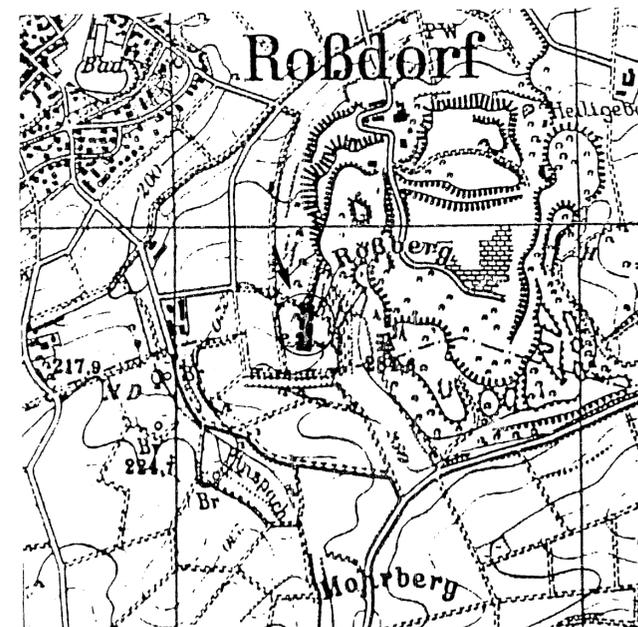
C. ERSATZMAßNAHME AUßERHALB



FLÄCHE GEM. § 9 (1) 20 BauGB FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Streuobstwiese
Gemarkung Roßdorf, Flur 7, Nr. 113 teilweise

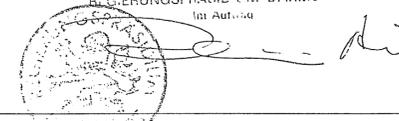
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M.: 1 : 10.000



Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 10.11.2007
Az.: IV/34-GAD 04/02 - Roßdorf 2

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag



ERBENGEMEINSCHAFT NICOLAY
DARMSTÄDTER STRASSE 70
64380 ROßDORF

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

ROSSDORF
FLUR 12, NR. 21/1, 22/2

M.: 1 : 500

HG Nicolay
Architektura
61011 Roßdorf
Darmstädter Straße 70
Telefon 06154/9533

A. Frenzl
A. + M. FRENZL
GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND LANDSCHAFTSPLANER
CARL O. MIEHENDORFF STRASSE 4 • 64372 OBERHAMSTADT • TELEFON 06154/51917
FAX 06154/51926 • E-MAIL 0171/5102453

DIE ANTRAGSTELLER:
Anna Schneider
Staecker
29

bekannt gemacht am 23.1.07

112802402