

# ZEICHENERKLÄRUNG

**Bestand**

26 Bauliche Anlage, Hausnummer

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

z.B. **FL.14** Flur-Nr.

z.B.  $\frac{104}{1}$  Flurstücks-Nr.

z.B. 3793 O Katasterpolygonpunkt

+ Koordinatenkreuzungspunkt

**Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB

landwirtschaftlicher Randweg

Baugrenze, § 23 (3) BauNVO  
überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO  
Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2. BauGB

Baubeschränkungszone (Waldabstand 35 m)  
Bauliche Anlagen, ohne Aufenthaltsräume und mit harter Bedachung, sind zulässig, jedoch nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Hessischen Forstamtes Dieburg.

Fläche für Versorgungsanlagen  
hier: Trafostation, § 9 (1) 12. BauGB

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13. BauGB

Abwasserkanal, unterirdisch

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, § 9 (1) 21. 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  
Maßnahmen:  
- Neupflanzung von heimischen, bodenständigen Obstbäumen, z.B.: Jakob Lebel, Brettacher, Erbachhofer, Winterrambour, Schafsnase, Bosc's Flaschenbirne, Pastoren Birne  
- Neuanlage einer Wiese  
- Pflege der Obstbäume mit Schnitt  
- kein Nährstoffeintrag auf der Wiese  
- keine Beweidung  
- 1 x Mahd im Herbst eines jeden Jahres  
- Neupflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und -sträuchern

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25. a) BauGB

Großkroniger einheimischer Laubbaum: z.B. Esche, Vogelkirsche als Straßenbegleitbaum. Große Laubbaum 18/20 cm Stammumfang.

Großkroniger einheimischer standortgerechter Laubbaum und Obstbaum-Hochstamm im Bereich der § 9 (1) 20. BauGB Fläche  
Laubbäume: z.B. Spitzahorn, Esche, Vogelbeere, Vogelkirsche  
Obstbäume: z.B. Jakob Lebel, Brettacher, Erbachhofer, Winterrambour, Schafsnase, Bosc's Flaschenbirne, Pastoren Birne  
Große Laubbaum: 16/18 cm Stammumfang  
Große Obstbaum: 8/10 cm Stammumfang

Großkroniger einheimischer Laubbaum: z.B. Spitzahorn, Vogelbeere, Vogelkirsche, Winterlinde.  
Pflanzung von einem Baum pro 200 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche.  
Große Laubbaum: 18/20 cm Stammumfang

Mehrrheilige Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern.  
Laubbäume: z.B. Esche, Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Winterlinde, Wildapfel, Wildbirne.  
Laubsträucher: z.B. Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, Roter Hartriegel, Salweide, Wasserschneeball  
als Übergang zur freien Landschaft auf der Nord- und Ostseite sowie zur Durchgrünung des Baugebietes und als Feldholzinsel. Eingänge und Zufahrten zu den Straßenräumen sind gestattet.  
Große Laubbäume: 16/18 cm Stammumfang (10 % der Pflanzfläche).  
Große Laubsträucher: 60/80 (90 % der Pflanzfläche).  
Abstand Laubbäume: 10,00 m, Abstand der Gehölze: 1,25 bis 1,50 m

Dachbegrünung der Dachflächen extensive Begrünung mit trockenresistenten Stauden, Moosen oder Gräsern-Kräutern (Teilfläche)  
Stauden: z.B. Felsenfetthenne, Milder Mauerpfeffer, Scharfer Mauerpfeffer, Weiße Fetthenne  
Moose: z.B. Dachmoos, Echtes Goldmoos, Silberbirmmoos  
Gräser-Kräuter: z.B. Kleines Habichtskraut, Plathalmrispe, Schafschwengel

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			BAUWEISE § 9 (1) 2. BauGB	BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15. SEPT. 1977, GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23. JANUAR 1990
		Z	GRZ	GFZ		
	§ 9 (1) 1. BauGB					ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN  o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
8.1	Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO	II	0,6	1,2	o	
8.2		III	0,6	1,2	o	

- 1.1.0 **Nutzungseinschränkungen** gem. § 1 (9) BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO
- 1.1.1 Von den gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind Einzelhandelsbetriebe und Endverbrauchermärkte nicht zulässig. Für Betriebe, die Warensortimente auf dem Betriebsgelände auch an Endverbrauch abgeben, können Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Geschosfläche für den Direktverkauf dieser Waren einen untergeordneten Teil der Gesamtgeschosfläche des speziellen Betriebsteiles einnimmt (höchstens 30 %), im Einzelfall jedoch nicht mehr als 300 m<sup>2</sup>.
- 1.2.0 **Wohnungen in Gewerbegebieten** gem. § 8 (3) 1. BauNVO
- 1.2.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß je Baugrundstück nur eine Wohnung im Sinne von § 8 (3) 1. BauNVO und nur in direkter baulicher Verbindung mit dem Betriebsgebäude zulässig ist.
- 1.3.0 **Stellung der baulichen Anlagen** gem. § 9 (1) 2. BauGB
- 1.3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Richtungsangabe in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
- 1.4.0 **Flächen für Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) 4. BauGB
- 1.4.1 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 5,0 m (bis Hinterkante Bürgersteig) einzuhalten (gemäß Garagenverordnung vom 18. Mai 1977). Die Garagenvorfelder dürfen nicht eingefriedigt sein. Die Anzahl der Garagen- und Abstellplätze richtet sich nach der HBO § 67 (Stellplätze und Garagen). Maximale Garagenlänge 8,0 m.
- 1.4.2 Garagen im Erd- bzw. Sockelgeschoß 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 von maximal 15 % zur Garage.
- 1.5.0 **Versorgungsanlagen** gem. § 9 (1) 12. BauGB
- 1.5.1 Bauliche Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahmen zulässig (Grenzbebauung gemäß § 22 (4) BauNVO).
- 1.6.0 **Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen** gem. § 9 (1) 21. BauGB
- 1.6.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten und durch Planeinschrieb (gr + fr + lr) näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Roßdorf für eine Abwasserleitung bis DN 1500 zu belasten.
- 1.7.0 **Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) 25. a) und b) BauGB
- 1.7.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (als Voraussetzung für ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Büsche zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 1.7.2 Als Vertikalbegrünung ist eine Kletterpflanze pro 3,0 m fenster- und türloser Bereich, z.B.: Efeu, Wilder Wein, Waldrebe zu pflanzen. Geschlossene Wandflächen sind zu 50 % zu begrünen. Bei Absterben von Kletterpflanzen sind diese durch die vorgegebenen Arten nachzupflanzen. (einheimische Kletterpflanzen).
- 1.7.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß tiefwurzelnende 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.

**Hinweis**

8.1 Gebietsbezeichnung

--- Grundstücksgrenze als Vorschlag, unverbindlich

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.

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 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 beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gemäß § 5 HGO.
- 2.1.0 **Dächer und Dachdeckungen**
  - 2.1.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer, bei versetzten Geschossen auch Pultdächer mit einem Firstversatz bis maximal 1,0 m, mit einer Dachneigung von 20° bis 45°, sofern nicht entsprechend den Bestimmungen der HBO ein Vollgeschoß entsteht. Garagen können flach abgedeckt werden.
  - 2.1.2 Als Bedachungsmaterial der Dächer sind rote Ziegel und rote Zementdachpfannen zulässig.
  - 2.2.0 **Firsthöhe**
  - 2.2.1 Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild wird die maximale Firsthöhe auf 18,0 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.
  - 2.3.0 **Einfriedigungen**
  - 2.3.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke bis maximal 1,0 m Gesamthöhe über der öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig  
a) Rasenkantensteine mit lebenden Hecken oder Strauchbepflanzungen  
b) Maschendrahtzäune, Sockelhöhe höchstens 40 cm.
  - 2.3.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune bis 1,5 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden (lebende ungeschnittene Hecken).
  - 2.4.0 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
  - 2.4.1 Die strukturarmen privaten Grünflächen und Hausgärten sind dauerhaft als ständige Vegetationsfläche mit Rasen/Wiesen oder Bepflanzung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.



# PLANVERFAHREN ZUR 1. ÄNDERUNG

Geändert gem. § 2 (1) und (4) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom ...28.4.00..... Für den Gemeindevorstand:

Roßdorf, ...25. Juli 2002 Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

Der Beschluß, den Bebauungsplan zu ändern, wurde am ...18.5.00... im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht. Für den Gemeindevorstand:

Roßdorf, ...25. Juli 2002 Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf hat in ihrer Sitzung am ...28.4.00... beschlossen, den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Für den Gemeindevorstand:

Roßdorf, ...25. Juli 2002 Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 7. 8. 00... bis 7. 9. 00... Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ...27. 7. 00... im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht. Für den Gemeindevorstand:

Roßdorf, ...25. Juli 2002 Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung am ...15. 12. 00... wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am ...28. 12. 00... schriftlich mitgeteilt. Für den Gemeindevorstand:

Roßdorf, ...25. Juli 2002 Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung am ...15. 12. 00..... Für den Gemeindevorstand:

Roßdorf, ...25. Juli 2002 Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB und § 5 HGO am 25. 12. 00... im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 25. 12. 00... rechtsverbindlich. Für den Gemeindevorstand:

Roßdorf, ...25. Juli 2002 Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN RO-18.1 "GEWERBEGEBIET WEST II"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMÄSS § 4 HENATG VON DIPL.-ING. VOLKER W. GÜRTLER; 64521 GROSS-GERAU GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT

# DER GEMEINDE ROSSDORF 1. ÄNDERUNG

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

BL.GR. 60 / 136 DIPL.INGENIEURE LÖHR UND WIEDENROTH ARCHITEKTEN - STADTPLANER

302 SCHEPP ALLEE 47, 64295 DARMSTADT TELEFON 06151/36 62 0

M. 1 : 1000 BEARBEITER: HÜTHER / KRI DATUM 15. 12. 2000