

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			ZULASSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15. SEPT. 1977, GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 19. DEZ. 1986
		ZAHL DER VOLLSTÄNDIGEN SCHLOSSE MAX. Z	GRUNDFLÄCHEN-ZAHL GRZ	BESCHLOSSFLÄCHEN-ZAHL GFZ	
0.1	öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15. BauGB	-	-	-	Gärten und Grünland
0.2					Riedsbach
4.1	WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	11	0,3	0,4	gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
4.2		1	0,3	0,4	gem. § 22 (2) Satz 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
4.3		1	0,3	0,5	gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. gem. § 22 (2) Satz 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.
4.4		1	0,3	0,4	gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. gem. § 22 (2) Satz 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
4.5		11	0,8	a ₁	gem. § 1 (6) 2. BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (3) Ziffer 4 Gartenbaubetriebe allgemein zulässig. * siehe Begründung Ziffer 7.1 In den Gebieten 4.2, 4.3 und 4.4 sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) 6. BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 118 (4) HGO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 20.01.1977 (GVBl. S. 102), beschl. gem. § 5 HGO.
- 2.1.0 Dächer und Dachdeckung
 - 2.1.1 Für die Gebiete 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 sind Sattel- und Walddächer, bei versetzten Geschossen auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 15° alter Teilung zulässig, sofern nicht entsprechend den Bestimmungen der HBO ein Vollgeschob entsteht.
 - 2.1.2 Der Richtungspfeil 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 Freistehende Garagen sind flach, Dachneigung max. 3%, abzudecken.
 - 2.1.5 Für die Bereiche 4.2, 4.3, 4.4 darf die Traufhöhe auf der Bergseite 3,5 m und die Firsthöhe auf der Bergseite 6,5 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.
 - 2.1.6 Für die Bereiche 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 darf die Traufhöhe auf der Bergseite 6,5 m und die Firsthöhe auf der Bergseite 9,5 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.
 - 2.1.7 Die Festsetzungen Ziffer 2.1.1 bis 2.1.6 gelten nicht für Versorgungsanlagen (Trafostationen, Pumpstationen etc.).
 - 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 an händ. der Hälfte der Grünflächen zu bepflanzen. Je Grundstück ist mind. ein großkroniger Laubbaum (z.B. Bergahorn, Winterlinde) 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) HGO 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 .. 29.08.1992

Darmstadt, den .. 29.08.1992

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom .. 29.08.1992

Der Gemeindevorstand der Gemeinde
Rossdorf, den .. 01. Juni 1992

Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am .. 11.03.1990

Rossdorf, den .. 01. Juni 1992

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rossdorf hat in ihrer Sitzung am .. 07.07.1991

Rossdorf, den .. 01. Juni 1992

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen am .. 28.01.1991

Rossdorf, den .. 01. Juni 1992

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom .. 26.04.1992

Rossdorf, den .. 01. Juni 1992

beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rossdorf am .. 21.01.1992

Rossdorf, den .. 01. Juni 1992

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

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB und § 5 HGO am .. 07.08.1992

Rossdorf, den

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN SRO - 13

"TRISAER WEG"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Vorlegung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des umrandeten Teils nicht getätigt gemacht.

Vorlegung vom .. 05.10.1992

Az.: IV/34-61 d 04/01 - ROSSDORF - 13
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
im Auftrag

DER GEMEINDE Rossdorf

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

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

BL.GR. 112 / 58

DIPLOMINGENIEURE
LÖHR UND WIEDENROTH
ARCHITECTEN, STADTPLANER
61 DARMSTADT, MATHILDENPLATZ 5
BEARB. LINDEMANN

M.1:1000

510
B L

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- Bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flur-Nr.
z.B. Fl. 9
- Flurstücks-Nr.
z.B. 197/4
- Katasterpolygonpunkt
z.B. 3575
- Wasserschutzgebietsgrenze
- Wasserschutzgebiet, Zone III
- Brunnen
- Koordinatenkreuzungspunkt
- vorhandene Mauer
- vorhandener Zaun
- vorhandene Gartenhütte

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BauGB
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2. BauGB
- öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15. BauGB
- Gärten und Grünland
- vorhandener Riedsbach
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation - § 9 (1) 12. BauGB
- Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung oder Maßes der Nutzung, § 16 (5) BauNVO

- 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
- Pflanzung von einem Baum pro 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche reduziert sich um die vorhandenen Bäume der Pflanzbindung.
- Großkroniger standorttypischer Laubbaum (Straßenbaum-Allee)
z. B.: 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, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Salweide, Wolliger Schneeball
- Mehreihige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und -sträuchern
Laubbäume: z. B. Esche, Feldahorn, Silberweide, Stieleiche
Laubsträucher: z. B. Roter Hartriegel, Salweide, Wasserschneeball
- Das Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b) BauGB
- Vorhandene Bäume
Anorn (a), Birke (b), Eibe (g), Fichte (i), Hasel (j), Lärche (m), Weide (v), Ostbau.
- Vorhandene Sträucher
Buche (7), Eberesche (9), Eibe (10), Fichte (17), Hainbuche (20), Hartriegel (21), Hasel (22), Lärche (27), Tulpenbaum (30), Weide (38)

HINWEIS

4.1 Gebietsbezeichnung

- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und 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 festgesetzt. (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.
- 1.2.2 Garagen im Erd- bzw. Sockelgeschob 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 zur Garage von max. 15 %.
- 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 Sträuchern zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.4.0 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 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 zu unterhalten.
- 1.5.0 Die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 (1) Ziffer 26. BauGB
- 1.5.1 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 max. 0,5 m Höhe über der Straße zulässig.