

## BEBAUUNGSPLAN



Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg  
- Katasteramt Darmstadt -

Im Auftrag: Darmstadt, lergar

## FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)</p> <p><b>MI/N</b> Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)</p>	<p><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)</p> <p><b>Baulinie</b> (§ 23(1) und (2) BauNVO)</p> <p><b>Baugrenze</b> (§ 23(1) und (3) BauNVO)</p> <p><b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 23(1) BauNVO)</p>
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)</p> <p><b>0,6</b> Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)</p> <p><b>1,2</b> Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)</p> <p><b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 i.V.m. § 20(1) BauNVO)</p> <p><b>GHmax = 11,00 m</b> Maximale Gebäudehöhe (§ 16(2) Nr. 4 und § 16(3) BauNVO) (Zahl als Beispiel)</p> <p><b>AWHmax = 5,00 m</b> Maximale Außenwandhöhe (§ 16(2) Nr. 4 und § 16(3) BauNVO)</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p><b>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen</b> (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)</p> <p><b>Zweckbestimmung:</b></p> <p><b>Ga</b> Garagen</p> <p><b>St</b> Stellplätze</p> <p><b>*</b> Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2 "Höhenbezugspunkt")</p> <p><b>Abgrenzung Baugrenze zu Baulinie</b></p> <p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> (§ 9(7) BauGB)</p>

## ÜBERSICHTSPLAN

ohne Mstb.



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO)** **MI/N**

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

##### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

**Maximal zulässige Gebäudehöhen und Außenwandhöhen**  
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, etc. bleiben unberücksichtigt.

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (bei Pult- und Satteldächern an der Traufseite, bei flach geneigten Dächern mit Dachaufkantung (Attika) am oberen Abschluss der Außenwand).

##### 2.2 Höhenbezugspunkt

Es gelten folgende Höhenbezugspunkte für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen:

Für das Gebäude innerhalb der mit „\*“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist der Höhenbezugspunkt die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche an der südwestlichen Parzellengrenze des Flurstückes 114/2.

Für alle übrigen Gebäude ist der grundstückbezogene Höhenbezugspunkt jeweils die Oberkante der Darmstädter Straße, in der Mitte der Hauswand des an der Darmstädter Straße errichteten Gebäudes ermittelt.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

##### Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden, Sichtschutzanlagen und Außentreppen oder regenerative Energerversorgungssysteme kann ausnahmsweise bis zu 3,00 m zugelassen werden.

### II. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen.

Als teilversiegelte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundene Wegedecken zulässig.

## ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

(Stand August 2002)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (BGBl. I 145), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I 364)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 27.06.2002 (GVBl. I, S. 324ff.)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

## BEGRÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung.

## VERFAHREN

Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 21.02.2003

Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 31.03.2003 bis 11.04.2003

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 27.03.2003

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 15.05.2003

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.05.2003 bis 27.06.2003

Unterzeichnung des Durchführungsvertrages von den Vorhabenträgern gemäß § 12 Abs. 1 BauGB am 25.06.2003

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen und Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung durch die Gemeindevertretung am 18.07.2003

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Roßdorf, 07.08.2003

Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.08.2003

Roßdorf, 07.08.2003

Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

## GEMEINDE ROSSDORF

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "DARMSTÄDTER STRASSE 27 UND 29"

**Vorhabenträger:**  
**Engelbert Jennewein**  
**Darmstädter Straße 29**  
**64380 Roßdorf**

**Wolfgang Jung**  
**Industriestraße 9**  
**64380 Roßdorf**



JUNI 2003



M 1:500

(1518-07-E6-ENDFASSUNG 8.08.03)

## PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Mathildenplatz 9  
Telefon (06151)9950-0

64283 Darmstadt  
Telefax (06151)995022