



Festsetzungen nach der Planzeichenvorordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

M/N Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)

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

0,6 Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

1,2 Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20(1) BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 i.V.m. § 20(1) BauNVO) (Zahl als Beispiel)

G_{Hmax} = 13,50 m Maximale Gebäudehöhe (§ 16(2) Nr. 4 und § 16(3) BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)

Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)

Baulinie (§ 23(1) und (2) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage / Firstrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Verkehrsfelder (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Verkehrsfelder (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9(6) BauGB i. V. m. § 2 DenkmalschG)

- Verkehrsfelder besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Private Grünfläche
- Gartenland
- Bereich von Gesamtanlagen (Ensembles)
- Kulturdenkmal

Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (M/N)**

Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - 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:

 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Maximal zulässige Gebäudehöhen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - außer in der überbaubaren Grundstücksfläche, in der die Gebäudehöhe durch Planschicht festgesetzt ist - gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen für die Gebäudehöhen:

Bei Zulässigkeit von:

 - einem Vollgeschoss max. zul. Gebäudehöhe G_{Hmax} = 9,00 m
 - zwei Vollgeschossen max. zul. Gebäudehöhe G_{Hmax} = 12,00 m

Größere Gebäudehöhen sind als Ausnahme zulässig, wenn sich dies aus der historischen Bebauung ableiten lässt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
 - Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante des Erschließungsweges bzw. der Erschließungsstraße in der Mitte der Hauswand des geplanten Gebäudes.

Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zum Erschließungsweg bzw. zur Erschließungsstraße, an der der baulichen Anlage zugewandene Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, zu ermitteln.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.
 - Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche (§§ 19 ff. BauNVO)**

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
 - 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 Außentreppe oder regenerative Energieversorgungssysteme kann ausnahmsweise bis zu 3,00 m zugelassen werden.
 - Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Ist innerhalb der überbaubaren Fläche die Stellung der baulichen Anlage festgesetzt, so ist diese Festsetzung auch für die Firstrichtung des Daches maßgebend.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**
 - Versickerung von Niederschlagswasser**

Nicht als Betriebswasser weiterverwendetes Niederschlagswasser befestigter Flächen der Baugrundstücke ist in die angrenzenden Pflanzflächen zu leiten bzw. auf den Grundstücken zu versickern.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist die Einleitung in den Kanal zulässig.
 - Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserundurchlässige Pflastersteine, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schottermassen und wassergebundene Wegedecken.
 - Sicherung, Schutz und Auffüllung von Oberboden**

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Beendigung der Geländemodellierungen und Baumaßnahmen einer Folgenutzung zuzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen. Der bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist - so weit möglich - auf den einzelnen Baugrundstücken bzw. im Plangebiet wieder zu verwenden.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Grundstücksbepflanzung

Alle Flächen der Baugrundstücke, die nicht für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**
 - Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
 - Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)**
 - Dächer**
 - Dachformen und -neigungen**

Bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern ist die für den jeweiligen Gebäudetyp charakteristische Dachform zu erhalten und ggf. wiederherzustellen.

Bei Neubauten muss sich das Dach in die bestehende Dachlandschaft einfügen. Zulässig sind nur gleichschenkelige Satteldächer. Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig.

Als Dachneigungen sind mindestens 40° und höchstens 55° zulässig. Eine geringere Dachneigung ist als Ausnahme zulässig, sofern sie sich von der historischen Bebauung herleiten lässt. Die Dachneigungen der Hauptbaukörper müssen symmetrisch sein.

In Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, sind auch fachere Dachneigungen zulässig.
 - Dachaufbauten und -einschnitte**

Dachaufbauten sind als Einzelgauben in Form von Giebel- oder Schleppgauben zulässig.

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge des Daches (Firstränge) betragen.

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortsgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Der höchste Punkt einer Gaube muss mindestens 0,50 m (vertikal gemessen) unter der Firstrinie liegen.

Die maximale Breite einer einzelnen Dachgaube ist bei den straßenseitigen Hauptgebäuden, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, auf 1,20 m begrenzt. Als Ausnahme sind auch Gaubenbreiten bis 1,80 m zulässig, wenn die Fensteröffnung als Fluchweg nach § 34 HBO benötigt wird.

Der Abstand zwischen den Dachgauben muss hierbei mindestens das Maß der Gaubenbreite betragen. Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Die Breite eines Zwergebels darf maximal 9,00 m betragen.

Dacheinschnitte sind in Dachflächen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, nicht zulässig.

- Dacheindeckungen**

Für die Dacheindeckung sind Tonziegel oder Dachsteine in naturrotten oder rotbraunen Farbvarianten zulässig.

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig, wenn sie vom Straßenraum nicht sichtbar sind und sich in die Dachfläche einfügen.
- Dachüberstände**

Dachüberstände dürfen am Ortsgang 0,25 m, an der Traufe 0,35 m nicht überschreiten. Größere Dachüberstände sind als Ausnahme zulässig, sofern sich dies aus der historischen Bebauung ableiten lässt.
- Fassaden**
 - Fassadengliederung**

Die bestehenden Proportionen der historischen Fassaden sind beizubehalten. Bei Um- und Neubauten sollen die Fassaden den historischen Vorbildern in Struktur und Maßstab angepasst werden.

Gebäudeaußenwände sind als flächige Lochfassaden auszubilden, d. h. der Wandanteil soll größer als der Anteil der Öffnungen (Fenster und Türen) sein.

Hervortretende oder eingeschnittene einzelne Wandflächen sowie hervortretende oder eingeschnittene Einzelbauteile wie Erker, Veranden, Loggien, Balkone oder Ähnliches sind in den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig.
 - Fassadengestaltung**

Gebäudeaußenwände müssen entsprechend historischer Vorbilder glatt verputzt werden. Strukturputze sind unzulässig. Bei Gebäuden mit Sichtfachwerk ist der Putz der Gefache fachwerkgerecht auszuführen. Andere Materialien (wie z.B. Verschiedelungen) sind zulässig, sofern sich dies aus der historischen Bebauung ableiten lässt.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Die Farbgebung der Gebäude muss auf die umgebende Bebauung abgestimmt und dem Ortsbild angepasst sein.

Bei der Farbgestaltung sind nur helle Farböne zulässig. Dunkle Farböne sind nur für die Holzfachwerke, Fenstereinfassungen, Gesimse oder sonstige untergeordnete Fassadenelemente zulässig. Grelle Fassadenanstriche sind unzulässig.
 - Fenster**

Zulässig sind nur stehende Fensterformate (Höhe größer als Breite). Die Fenster im Obergeschoss müssen kleiner oder gleich groß wie die Erdgeschossfenster sein.
 - Ausnahmen**

Ausnahmen zu den Festsetzungen 8.2.1 bis 8.2.3 können zugelassen werden, wenn die Fassaden vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind oder sich mindestens 8,00 m hinter der Straßengrenzenslinie befinden.
- Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen**

Das Anbringen von Warenautomaten und Schaukästen an Einfriedungen und Außenwänden, die vom Straßenraum aus einsehbar sind, ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Werbeanlagen und Außenwerbung sind nur im Erdgeschoss und im Brüstungsfeld des ersten Obergeschosses zulässig. Eine Gestaltung dieser Anlagen mit blinkenden Lichtern oder grellen Farben ist unzulässig.
- Einfriedungen**

Die vorhandenen historischen, den Hof zur Straße hin abgrenzenden Hoffore sind zu erhalten oder bei baulichen Veränderungen weitestgehend wiederherzustellen.

Für Einfriedungen, die das Anwesen zur Straße hin abgrenzen, gilt folgendes:

Neu zu errichtende Einfriedungen müssen durch ihre Form, Farbe und Textur ein integriertes Bestandteil der Bebauung sein. Folgende Materialien sind zulässig: Verputztes Mauerwerk, verputzter oder durchgefärbter Beton, Sichtmauerwerk aus Naturstein, Holzplanken (Staketenzäune, Bretterzäune). Unzulässig sind Holzgitterzäune, Jägerzäune, Metall- und Drahtgitterzäune sowie Kunststoffzäune.

Die Höhe der Einfriedung zu Straßenebenen soll mindestens 1,80 m über deren Niveau betragen.

Im Gartenbereich sind mit lebenden Hecken begrünte Drahtzäune ohne Soziet zulässig.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I 2005, S. 1224)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 496)
- Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I 2005, S. 662)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatSchG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 1996, S. 305), zuletzt geändert am 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.09.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1794)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (DenkmalschG), in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert am 31.10.2001 (GVBl. I S. 434)

Übereinstimmungsvermerk

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

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Aulaufstelle Darmstadt

Im Auftrag: Darmstadt.

Verfahren

- Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 4 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 18.07.2005
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Röddörfer Anzeiger am 27.11.2005
 - Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 08.12.2005 bis 09.01.2006
 - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet am 24.11.2005
 - Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung durch die Gemeindevertretung am 14.05.2004
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Röddörfer Anzeiger am 05.08.2004
 - Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.08.2004 bis 16.09.2004
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 30.07.2004
 - Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen und Beschluss des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung durch die Gemeindevertretung am 21.07.2005
 - Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Röddörfer Anzeiger am 04.08.2005
 - Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.08.2005 bis 16.09.2005
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am 01.08.2005
 - Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen und Beschluss des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung durch die Gemeindevertretung am 16.12.2005
 - Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Röddörfer Anzeiger am 12.01.2006
 - Erneute öffentliche Auslegung des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.01.2006 bis 03.02.2006
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am 31.01.2006
 - Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung am 19.05.2006
- Ausfertigung**
- Es wird bescheinigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.
- Röddorf,
- Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Gemeinde Röddorf

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Ortsmitte Röddorf - Kirchgasse - Schulgasse - Löwengasse"