

# 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			ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15. SEPT. 1977, GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 19. DEZ. 1986
		ZAHLE DER VOLLE-SHOSSE MAX. ZAHLE	GRÜNDELÄCHEN-ZAHLE	GESCHLOSSFLÄCHEN-ZAHLE	
0.1	Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15. BauGB	-	-	-	Gärten und Grünland
0.2	Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15. BauGB	-	-	-	Riedsbach
4.1	WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	II	0,3	0,4	gem. § 1 (6) 1. BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
4.2	WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	I	0,3	0,4	gem. § 22 (2) Satz 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
4.3		I	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		I	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	WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	II	-*	0,8	gem. § 1 (6) 2. BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (3) Ziffer 4 Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 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 beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 26.01.1977 (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 verteilten Geschossen auch Plüschdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° alter Teilung zulässig, sofern nicht entsprechend den Bestimmungen der HBO ein Vollgeschoss entsteht.

2.1.2 Der Richtungsfrei 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 Dachungsmaterial 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 und 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 und 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.)

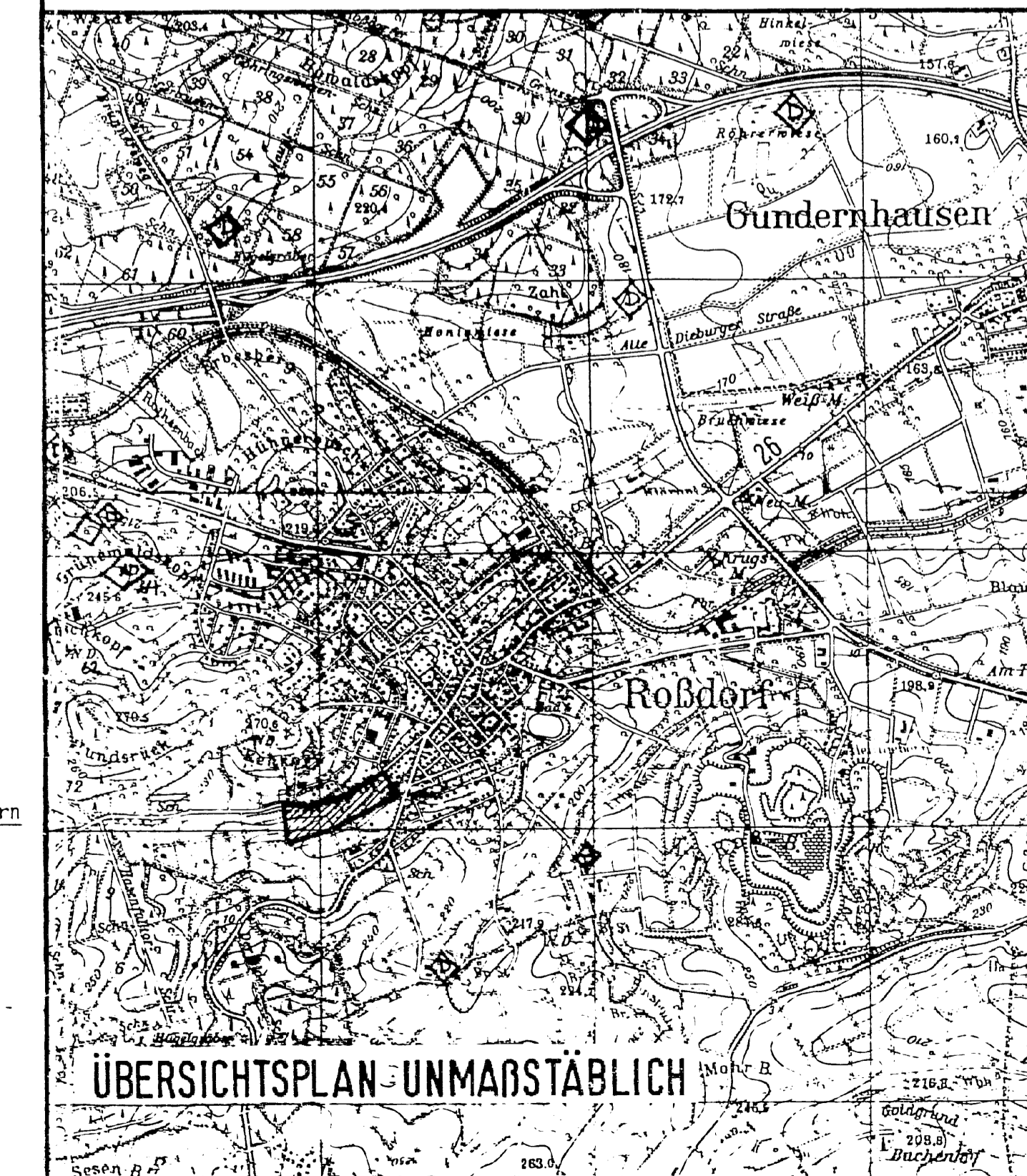
2.2.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

2.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der privaten Grundstücke sind zu mind. 50 % als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf mind. 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) HGNatG auszugleichen. Die Höhe dieser Ausgleichsabgabe ergibt sich aus dem jeweiligen Baubescheid.



- 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 Bauwuch (gem. HBO) zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) ist ein Mindestabstand der Garagen von 5,0 m einzuhalten.
- 1.2.2 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 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 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.4.0 Die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers 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 verzehren und zu dünden. Stützmauern an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind bis max. 0,5 m Höhe über der Straße zulässig.

## PLANVERFAHREN

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

Unreinheit nach dem Stande vom 29.09.1992

Bornstadt, den 29.09.1992

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 27.09.1992

U: Gemeindevorstand der Gemeinde

Roldorf, den 27.09.1992 - Bürgermeister -

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am 27.09.1992 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Roldorf, den 27.09.1992 - Bürgermeister -

U: Gemeindevorstand der Gemeinde Roldorf hat in ihrer Sitzung am 27.09.1992 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszustellen.

Roldorf, den 27.09.1992 - Bürgermeister -

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aufgelegt am 27.09.1992 bis 27.10.1992. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 27.09.1992 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Roldorf, den 27.09.1992 - Bürgermeister -

U: aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 27.09.1992 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 27.09.1992 schriftlich mitgeteilt.

Roldorf, den 27.09.1992 - Bürgermeister -

U: beschlossen als Sitzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Roldorf am 27.09.1992

Roldorf, den 27.09.1992 - Bürgermeister -

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

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB und § 5 HGO am 27.09.1992 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 27.09.1992 rechtsverbindlich.

Roldorf, den 27.09.1992 - Bürgermeister -

## DEBAUUNGSPLAN SRO - 13.1

## "TRAISAER WEG"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## DER GEMEINDE

# Rossdorf

Vereinfachte Änderung gem. § 13 (1) BauGB  
\*\*\*\*\* Kennzeichnung vereinfachte Änderung

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

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

aus dem SRO als Sachverhalt im Rahmen der Bauleitplanung 18.7.96 5.2 ha

Bl. GR. 112 / 58

DIPLOMINGENIEUR  
LÖHR UND WIEDENROTH  
ARCHITEKTEN, STADTPLANER  
61 DARMSTADT, MATHILDENPLATZ 9 (6151) 26437  
BEARB. LINDEMANN DATUM

M 1:1000

## ZEICHENERKLÄRUNG

**Bestand**

- Bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flur-Nr.
- Flurstücks-Nr.
- Katasterpolygonpunkt
- Wasserschutzgebietsgrenze
- Wasserschutzgebiet, Zone III
- Brunnen
- Koordinatenkreuzungspunkt
- vorhandene Mauer
- vorhandener Zaun
- vorhandene Gartenlücke

**Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BauGB
- Baugrenze, § 22 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2. BauGB
- öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15. BauGB
- vorhandener Riedsbach
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation - § 9 (1) 12. BauGB
- Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung oder Maßes der Nutzung, § 16 (5) BauNVO

**Beulinie, § 23 (2) 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, Weißbirk, Winterlinde
- Pflanzung von einem Baum pro 200 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche; reduziert sich um die vorhandenen Bäume der Pflanzbindung.
- Großkroniger standorttypischer Laubbaum (Straßenbaum-Allee) z. B.: Spitzahorn, Esche
- Mehrrheine und flächige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und -sträuchern
- Laubbäume: z. B. Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Weißbirk, Winterlinde
- Laubsträucher: z. B. Hartrieegel, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrösche, Pfaffenhütchen, Roter Hartrieegel, Salweide, Wolliger Schneeball
- Mehrrheine Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und -sträuchern
- Laubbäume: z. B. Esche, Feldahorn, Silberweide, Stieleiche
- Laubsträucher: z. B. Roter Hartrieegel, Salweide, Wasserschneeball

Das Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b) BauGB

- Vorhandene Bäume: Ahorn (a), Birke (b), Eibe (g), Fichte (i), Hasel (j), Lärche (m), Weide (v), Obstbaum
- Vorhandene Sträucher: Buche (7), Eberesche (9), Eibe (10), Fichte (17), Hainbuche (20), Hartrieegel (21), Hasel (22), Lärche (27), Tulpenbaum (30), Weide (38)

**HINWEIS**

4.1 Gebietsbezeichnung