

# 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	<b>WA</b> 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 <sub>1</sub>	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 Walmdächer, 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 Richtungsfehl 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, 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 .. 24.06.1992 .....

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

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

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

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

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom .. 06.04.1992 .....

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

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

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 .....

Rosdorf, den .. 01. Juni 1992 .....

## 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 .. K.O. .... umrandeten Teils nicht goldrand 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  
DA. B. L.

## ZEICHENERKLÄRUNG

**Bestand**

- Bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flur-Nr.  
z.B. Fl. 9
- Flurstücks-Nr.  
z.B. 197/4
- Katasterpolygonpunkt  
z.B. 03575
- 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 m<sup>2</sup> 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