



Zeichenerklärung

Festsetzungen:

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- Überbauungs-Grenzfunktionsfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Grünfläche - Sportplatz
- Fläche für die Errichtung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz
- Fläche für die Errichtung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz
- Fläche für Sportanlagen
- Fläche für Anpflanzungen
- Fläche für Anpflanzungen
- Fläche für Anpflanzungen
- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
- Ausschluss einzelnelementar zur Planung
- Mindesthöhe einer Lärmschutzanlage in Metern
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rödern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise:

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Anpflanzung einzelnelementar innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
- Bestehende Bebauung
- Vorhandener Abwasserkanal

Offenlegung:

Nach Änderung der Größe öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgestellt in der Zeit vom 19.11.1990 bis 21.12.1990

Bemerkung:

Als Satzung gemäß § 16 BauNVO in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 12.11.1990

Datum: 12.11.1990
 Ort: Rödern, Ober-Roden
 Entwurf: J. Müller, E. Bauer, G. Zimmermann

STADT RÖDERMARK, STADTEIL OBER-RODEN BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN A 50 "AM ALTEN SÄGEWERK"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1 Fläche für Sportanlagen

Innerhalb der mit Baugrenzen umschlossenen Fläche ist die Errichtung eines zweckgebundenen Funktionsgebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 500 m² zulässig.

Gebäudeaußenwände sind zu mindestens 60 % dauerhaft mit Pflanzen der Auswahlliste C zu begrünen.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Die Oberkante des Sportplatzes darf bis maximal 1 m unter die Parkebene der Dr.-Walter-Kohl-Straße reichen.

Sportplätze sind als Rasenplätze anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 40 % der nicht als Sportplatz genutzten Fläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Gebiet 2 Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Offene Bauweise

Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Grundflächenzahl 0,4
 Geschossflächenzahl 0,5

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,0 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße.

Garagen und Stellplätze sind nur in einem 12 m tiefen Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Je Baugrundstück ist mindestens ein Einzelbaum gemäß Auswahlliste A und B oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Obstgehölze sind zu erhalten und zu unterhalten.

Gebäudeaußenwände sind zu mindestens 40 % dauerhaft mit Pflanzen der Auswahlliste C zu begrünen.

An den im Planbild gekennzeichneten Gebäudeaußenwänden sind in ihrer Obergeschosse keine Fenster für rautechtige Räume zulässig.

Gebiet 3 Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Offene Bauweise

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Grundflächenzahl 0,4
 Geschossflächenzahl 0,5

1 Vollgeschoss als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn.

Garagen und Stellplätze sind nur in einem 12 m tiefen Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Je Baugrundstück ist mindestens ein Einzelbaum gemäß Auswahlliste A und B oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Gebäudeaußenwände sind zu mindestens 40 % dauerhaft mit Pflanzen der Auswahlliste C zu begrünen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

Innerhalb der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz ist eine Lärmschutzanlage zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzanlage muss mindestens die in Planbild angegebenen Höhen erreichen. Die angegebenen Maße der Lärmschutzanlage sind auf die Fahrbahnoberkante der Berliner Straße bezogen. Die Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist vollständig mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen gemäß Auswahlliste A zu begrünen.

Innerhalb der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ohne Mindesthöhenangabe in Planbild ist eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der Dr.-Walter-Kohl-Straße. Die Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist zu mindestens 70 % zu begrünen.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist bei der Festsetzung der Breite von 3,0 m eine mindestens einreihige, ansonsten eine mindestens zweireihige Gehölzplanung mit einem gegenseitigen Pflanzabstand von maximal 0,8 m unter ausschließlicher Verwendung nachfolgender Arten anzulegen und zu unterhalten:

Liste A

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Alnus glutinosa	-	Eiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hortensie
Corylus avellana	-	Haselnuß
Quercus robur	-	Stieleiche
Ribes alpinum	-	Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Innerhalb des Straßenraumes sind Einzelbäume aus nachfolgender Auswahlliste anzupflanzen und zu unterhalten:

Liste B

Allanthera altissima	-	Güterbaum
Corylus colurna	-	Baumhasel
Quercus robur	-	Stieleiche
Tobiana pseudobaccata	-	Robinie
"Monophylla"	-	"Monophylla"

Auswahlliste C

Helora helix	-	Mispel
Parthenocleonus	-	Milch-Wein
trichomantha	-	Milch-Wein
Falloria auserii	-	Milch-Wein
Cloratis vitalba	-	Milch-Wein
Myrsine ancala	-	Milch-Wein
sp. petiolaris	-	Milch-Wein

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche ist vollständig als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Vorhandene Einzelbäume sind zu erhalten.

Je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind darauf anzureichern. Zur Pflege der Fläche ist ein Bewässerungssystem anzulegen. Die Bewässerung ist mit Wasser aus dem öffentlichen Netz zu betreiben.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Landschaftsplan festzusetzen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

Gebiet 1

Zulässige Dachform: Satteldach

Gebiet 2

Zulässige Dachform: Satteldach, versetztes Pultdach (Versatz maximal 1,5 m)

Zulässige Dachfarbe: rot bis rotbraun

Zulässige Dachneigung: mind. 35° bis max. 45°

Für Garagen und Nebengebäude sind nur geneigte Dachflächen mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.

Gebiet 3

Zulässige Dachform: Satteldach, versetztes Pultdach (Versatz max. 1,5 m)

Zulässige Dachfarbe: rot bis rotbraun

Zulässige Dachneigung: mind. 35° bis max. 45°

Für Garagen und Nebengebäude sind nur geneigte Dachflächen mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.

Einfriedigungen

Gebiete 2 und 3

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und seitlich bis zur vorderen Gebäudefluucht sind Einfriedigungen nur als maximal 0,7 m hohe Mauern oder maximal 1,25 m hohe Hecken zulässig. Ebenfalls zulässig sind Zäune, die mindestens nach außen vollständig von Hecken verdeckt sind. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedigungen, soweit diese hinter der vorderen Gebäudefluucht liegen, dürfen maximal 1,9 m hoch sein.

Die rückwärtigen und seitlichen Grundstückseinfriedigungen sind aus feuerbeständigen Materialien bzw. aus taubehaltenden auszuführen.

Hinweis

Das Plangebiet liegt in einer zukünftigen Wasserschutzzone III A.

Empfehlung

Zur Sammlung von Niederschlagswasser von den Dachflächen wird die Anlage von Brauchwasserzisternen empfohlen.

Übersichtsplan M. 1:100

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU
 DR.-ING. J. BASSAN
 DR.-ING. H. NEUMANN
 DR.-ING. E. BAUER
 GROSS-ZIMMERN
 IM RAUHEN SEE 1
 TEL. 06071 49333

**STADT RÖDERMARK
STADTEIL OBER-RODEN**

**BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
"AM ALTEN SÄGEWERK"**

MASSTAB 1:1000
 ENTWURF SEPT. 19
 AUFTRAGS-NR. 23-B-96
 GEÄNDERT NOV. 19