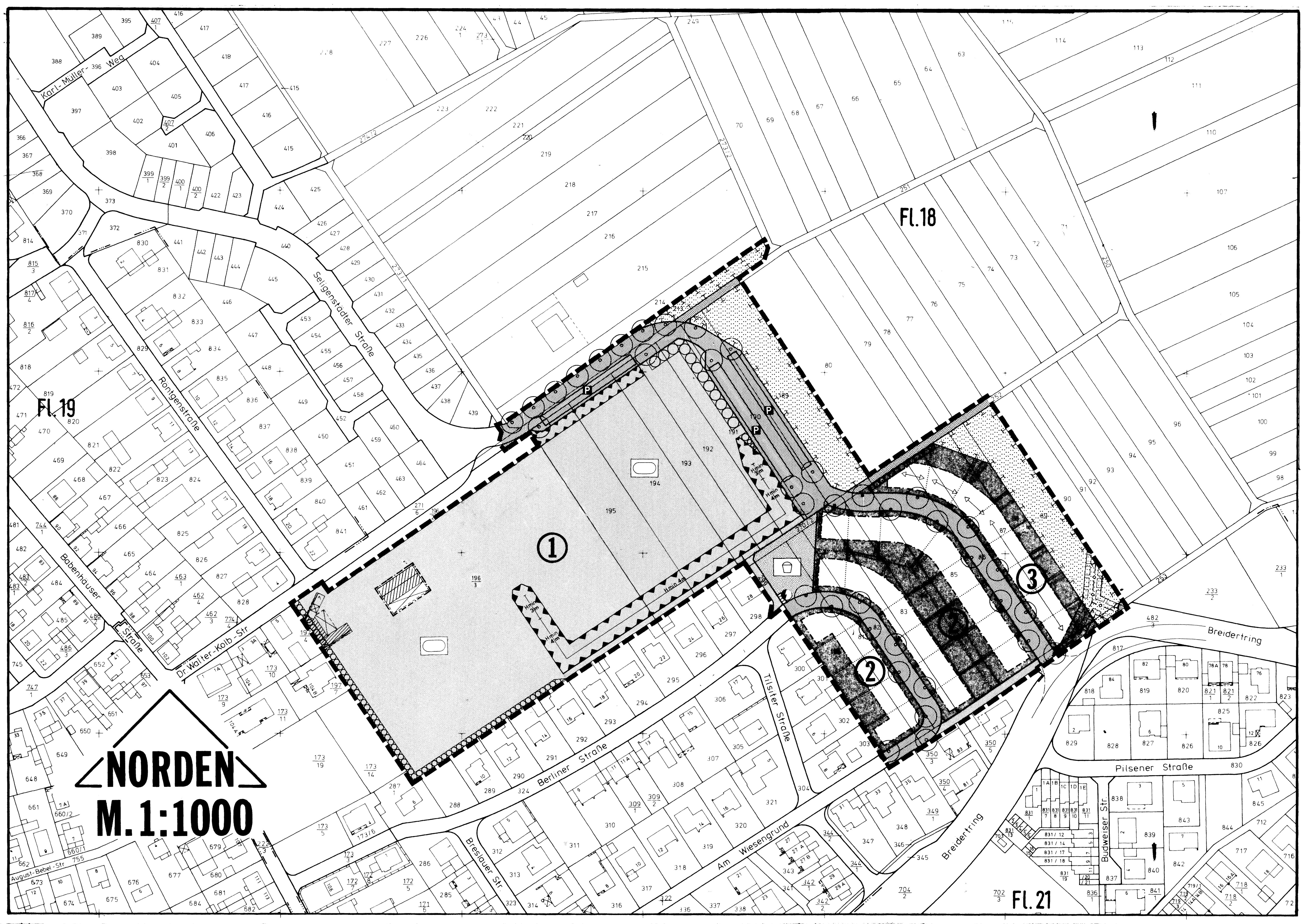


Zeichenerklärung

Festsetzungen:

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- Fläche für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Fläche für Sportanlagen
- Fläche zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz
- Fläche für Anpflanzungen
- ② Nummer des Gebietes
- Hauptfirstrichtung
- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
- xxxx Ausschluß ruhebedürftiger Räume mit Fenstern
- H min 4m Mindesthöhe einer Lärmschutzanlage in Metern z.B. 4 m
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rödermark
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise:

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
- Bestehende Bebauung
- Vorhandener Abwasserkanal

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 19.11.1990 bis 21.12.1990

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 05.11.1991

[illegible] gez. Maurer, Erster Stadtrat
Datum Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen [illegible] mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters [illegible] übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Offenbach
Katasteramt
Im Auftrag

[illegible]
Datum

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 23.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

24.07.1992 gez. Maurer, Erster Stadtrat
Datum Unterschrift

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

[illegible] Ober-Roden [illegible]

Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

gez. Gross

STADT RÖDERMARK, STADTTEIL 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 3 m unter die Fahrbahnoberkante der Dr.-Walter-Kolb-Straße reichen.

Sportplätze sind als Rasenplätze anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 60 % 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 Bebauungsplanes.

Offene Bauweise
Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,8

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 den Obergeschoßen keine Fenster für ruhedürftige 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 Bebauungsplanes.

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.

Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz

Die Parkplätze dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden. Je vier Parkplätze ist ein Baum gemäß Auswahlliste B oder C anzupflanzen und zu unterhalten.

Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg

Fuß- und Radwege dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

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 im Planbild angegebenen Höhen erreichen. Die angegebenen Maße der Mindesthöhe 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 im Planbild ist eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der Dr.-Walter-Kolb-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 festgesetzten Breite von 3,0 m eine mindestens einreihige, ansonsten eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung 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		Erle
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
	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

Ailanthus altissima	-	Götterbaum
Corylus colurna	-	Baumhasel
Quercus robur	-	Stieleiche
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	-	Robinie 'Monophylla'

[illegible]

Für die festgesetzte Begrünung der Gebäudeaußenwände sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Auswahlliste C

Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Fallopia aubertii	-	Knöterich
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hydrangea anomala ssp. petiolaris	-	Kletterhortensie

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

Die Fläche ist vollständig als Wiese 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 anzurechnen. Zur Pflege der Wiese ist zweimal im Jahr eine Mahd durchzuführen. Die Einbringung von [illegible] ist unzulässig, Mähgut ist abzuräumen.

Flächenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

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, Walmdach, 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 Gebäudeflucht 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 Gebäudeflucht liegen, dürfen maximal 1,8 m hoch sein.

Die rückwärtigen und seitigen Grundstückseinfriedungen sind aus durchsichtigen Materialien bzw. aus Laubgehölzhecken auszuführen.

Hinweis

Das Plangebiet liegt in einer zukünftigen Wasserschutzzone III A.

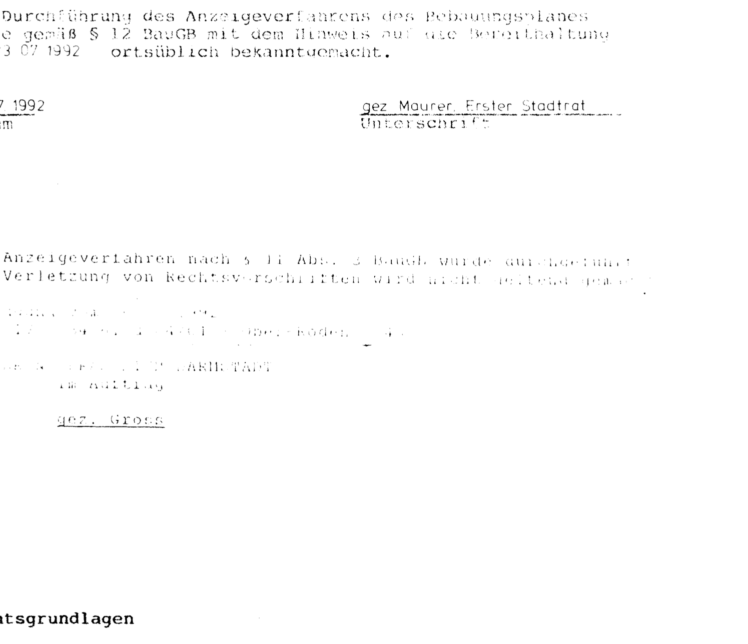
Empfehlung

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 BGBl. I S. 132
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981, GVBl I S. 66
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 1990 GVBl. 1990 I S.395
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977 GVBl. I S. 102

Übersichtsplan M. 1:100



PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN DIPL.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1 TEL. 06071 49333 i.A. [Unterschrift]	STADT RÖDERMARK STADTTEIL OBER-RODEN BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "AM ALTEN SÄGEWERK" MASSTAB 1:1000 — ENTWURF SEPT. 19 AUFTRAGS-NR. 23-B-96 — GEÄNDERT NOV 19