

**ZEICHENERKLÄRUNG**

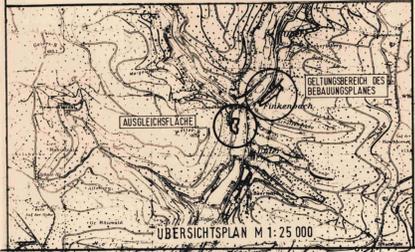
- Bestand**
- 21 Bauliche Anlage mit Hausnummer
  - Flurstücksgrenze
  - z.B. 22 Flurstücknummer
  - z.B. 3108 Katasterpolygonpunkt
  - Koordinatenkreuzungspunkt
- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
  - Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
  - Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
  - Fläche für Garagen § 9 (1) 4 BauGB
  - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
  - Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauNVO
  - gleichzeitig Hauptfrischfrucht
  - Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
  - Unverbindlicher Bebauungsvorschlag
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**
- 1 vorhandene Obstbäume und Wiese erhalten, geplante Streuobstwiese mit Obstbaum-Hochstämmen
  - 2 Erhalt der Wiese, geplante Laubsträucher
  - 3 Extensivierung einer Weide als extensiv genutzte Frischwiese - auf alten Wiesentflächen erfolgt eine zweijährige Mahd im Jahr: 1. Mahd nicht vor 1. Juli, 2. Mahd nicht vor Ende September
  - 4 Mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Rothenberg und der HEAG zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB

- Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a) BauGB
- Großkroniger Laubbäum z.B. Obstbaum, Spitzahorn, Vogelbeere, Vogeleiche, Winterlinde
  - Pflanzung von einem Baum pro überbaubarer Grundstücksfläche. Große Laubbäume 18/20
- Geplanter Obstbaum
- Mehrfache Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und Laubsträuchern z.B. Esche, Feldahorn, Hainbuche, Steleiche, Vogelbeere, Vogeleiche, Winterlinde
  - Laubsträucher z.B. Hartnagel, Hasel, Heckenkirsche, Hundrose, Roter Hartriegel, Salweide, Wasserschneeball
- Als Übergang zu freien Landschaft auf der Ost-Süd- und Westseite sowie zur Durchgrünung des Baugeländes: Große Laubbäume 18/20 (10 % der Pflanzfläche), Große Laubsträucher 60/80 (90 % der Pflanzfläche), Abstand Laubbäume 9,00 m, Abstand der Gehölze 1,25 - 1,50 m
- Mehrfache Pflanzung aus standorttypischen Laubsträuchern Laubsträucher z.B. Heckenkirsche, Hundrose, Roter Hartriegel, Salweide, Wasserschneeball, Wolliger Schneeball, Mit Höhenbeschränkung unter Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen, Pflanzung bis 3,00 m Höhe
- Das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b) BauGB
- Vorhandene einzeln stehende Bäume und Großsträucher: Birke (a), Blut-Johannisbeere (c), Feuerdom (f), Flieder (h), Forsythie (i), Kerrie (m), Lärche (n), Mammutbaum (b), Weide (s), Obstbäume
  - Vorhandener fächeriger Bestand aus Sträuchern: Eiche (6), Obst (20), Robinie (22)
- Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB
- 220 KV-Freileitung der RWK
  - mit beidseitiger Freihaltebreite
  - Mast (r=19,25) Fläche um den Mastpunkt des Mastes ist von jeglicher Bebauung freizuhalten
  - Hinweistafel
  - z.B. 41 Gebietsbezeichnung
  - geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag
- Das Regenwasser sollte nicht in die Kanalisation abgeleitet werden. In der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke ist die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers vorzusehen. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23.01.1990
	Zahl der Vollgeschosse maximal	Grundflächenzahl	Überbauungsfläche § 9 (1) 2 BauGB	
§ 9 (1) 1 BauGB				o = offene Bauweise gem § 22 (2) BauNVO
4.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO	0,4	0,5	0	Gem § 16 (3) 2 BauNVO wird Oberkante Decke über dem obersten Vollgeschoss auf max. 3,00 m über Oberkante Straßennorm (Birkenweg) festgesetzt, gemessen senkrecht zum Gebäude an der Mite seiner Außenwand
4.2	0,3	0,5	0	Gem § 16 (3) 2 BauNVO wird Oberkante Decke über dem obersten Vollgeschoss oberhalb auf max. 3,00 m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes festgesetzt, gemessen an der Mite seiner Außenwand
4.3				Gem § 16 (3) 2 BauNVO wird Oberkante Decke über dem obersten Vollgeschoss oberhalb auf max. 3,00 m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes festgesetzt, gemessen an der Mite seiner Außenwand

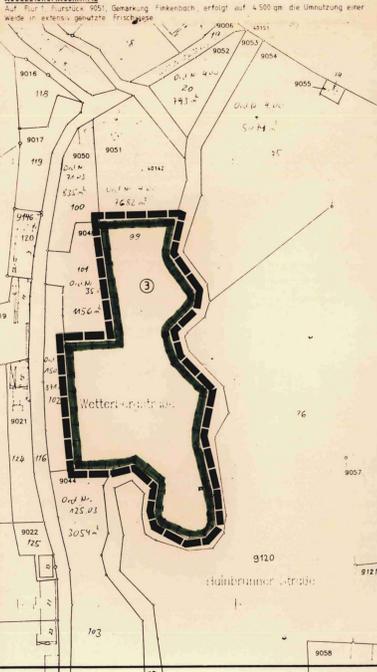
- 1.10 Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
- 1.11 Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, statt dessen wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt (§ 16 (3) 2 BauNVO)
- 1.20 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 bzw. § 9 (2) BauGB
- 1.21 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil in Hauptfrischfrucht) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt
- 1.22 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante Straßennorm (Birkenweg) bzw. der Anschnitt des natürlichen Geländes, rechthängig an der Mite der Außenwand des Gebäudes gemessen
- 1.23 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt
- 1.30 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB
- 1.31 Garagen mit einer Länge bis zu 6,5 m und einer Höhe bis zu 2,5 m sind innerhalb der überbaubaren Fläche und in den Abstandsflächen zulässig. Wenn möglich sind die Garagen unmittelbar auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze als Doppelgaragen zu errichten
- 1.40 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB
- 1.41 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Sträucher zu erhalten bzw. zu pflanzen und zu unterhalten
- 1.50 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a) BauGB bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b) BauGB
- 1.51 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. (Detaillierte Pflanzliste siehe Zeichenerklärung)
- 1.52 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen
- 1.53 Als Vertikalbegrünung ist pro 3,0 qd m Fenster- und türlosen Bereichs eine Kletterpflanze z.B. Efeu, Waldrebe, anzupflanzen
- 1.54 Bei fach abgedeckten Garagen ist eine Dachbegrünung vorzunehmen als Extensiv-Begrünung mit trockenresistenten Stauden (z.B. Felsenfettwurm, weiße Fetthenne, Mauerpfeffer, Moosen (z.B. Dachmoos, Echtes Goldmoos, Silberstimmmoos) oder Gräser-Kräutern (z.B. Kleines Habichtskraut, Platanenrispe, Schafschwingel)
- 1.55 Bei der Durchführung von Baumfällungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden (DIN 18 920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten. Diese Festsetzung ist auch zum Schutz der Kabellasten der HEAG einzuhalten
- 1.60 Die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB
- 1.61 Die am Hang oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen und zu dichten. Stützmauern an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind bis max. 1,0 m Höhe über der Straße zulässig



**BAUORDNUNGSCHEITL. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB**

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 61 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gemäß § 5 HGO
- 2.10 Dächer und Dachbedeckungen
- 2.11 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° alter Teilung. Garagen können flach abgedeckt werden
- 2.12 Der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen gilt auch für die Richtung des Hauptfrisches. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig
- 2.13 Die Dächer sind mit naturfarbenen oder erdgetönten Dachmaterialien zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun). Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig
- 2.14 Im Gebiet 4.1 darf die Traufhöhe nicht mehr als 3,0 m, im Gebiet 4.2 nicht mehr als 7,0 m über Straßennorm und im Gebiet 4.3 nicht mehr als 3,0 m über gewachsenem Gelände betragen (bargr. h.).
- 2.20 Einfriedungen
- 2.21 Für die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke (bis maximal 1,0 m Höhe) sind zulässig:
- a) Rasenkanntenstein mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen
  - b) Holzzaune, Sockelhöhe höchstens 40 cm
- 2.22 Massive Grundstücksbefestigungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m gestattet, wenn die Bodenverhältnisse und die Hanglage dies erfordern. Sie sind mit Ranken zu begrünen (z.B. Efeu, Kletterrosen und Wilder Wein)
- 2.23 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbefestigungen sind gemeinsame Maschendraht- und Holzläufe bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe ersetzt werden (lebende ungeschützte Hecken)
- 2.30 Gestaltung der Grundstücksflächen
- 2.31 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge, Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baulinie und Baugrenze gemäß § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden, als private Gartengärten anzulegen
- 2.40 Ordnungswidrigkeiten
- Nach § 87 (1) Nr. 1 Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 bis 2.1.3 einschließlich die Gestaltung der Dächer nicht in der vorgeschriebenen Art vornimmt. Diese Ordnungswidrigkeiten können nach § 31 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,00 geahndet werden

**AUSLEICHSMASSNAHME**



**PLANVERFAHREN**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke des Liegenschaftskatasters übereinstimmen mit dem Stande vom 14. Okt. 94

Mitbest. den: 11. Okt. 94

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 18.7.95

Der Gemeindevorstand der Gemeinde  
Rothenberg, den 21.7.95

Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am 15.4.95 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Rothenberg, den 21.7.95

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rothenberg hat in ihrer Sitzung am 11.1.95 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB-MaßnahmenG öffentlich auszulegen.

Rothenberg, den 21.7.95

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB-MaßnahmenG zu jedem Mann Einsicht öffentlich ausliegen vom 18.7.95 bis 21.7.95. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 18.7.95 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Rothenberg, den 21.7.95

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 11.1.95 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde dem Einsendendem am 22.7.95 schriftlich mitgeteilt.

Rothenberg, den 21.7.95

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rothenberg am 15.4.95

Rothenberg, den 21.7.95

Vermerk des Regierungspräsidenten/Durchführung des Anzeigungsverfahrens gemäß § 11 (1) BauGB und § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG: gefahren nach § 11 Abs. 3 BauGB

wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Nebenbestimmung nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 8.9.1995

Az.: IV 34. 614.0101 - Finkenbach - 3

Regierungspräsidium Darmstadt

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB und § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG sowie gemäß § 5 HGO am 11.1.95 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan sei 11.1.95 rechtsverbindlich.

Rothenberg, den 14.10.95

**BEBAUUNGSPLAN SRT-3 "BIRKENWEG"**

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMÄSS § 4 HENATG VON DIPL.-ING. VOLKER W. GÜRTLER, 64560 GROSS-GERAU GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT

**DER GEMEINDE ROTHENBERG OT FINKENBACH**

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 2 BAUGB-MASSNAHMENGESETZ UND MIT FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS § 87 HBO

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG 1,53 ha

BL.GR. 93<sup>5</sup>/99<sup>4</sup> DIPL.INGENIEURE LÖHR UND WIEDENROTH ARCHitekten - STADTPLANER

ADELUNGSTRASSE 32, 64283 DARMSTADT TELEFON (06151) 994100 M. 1 : 1000 BEARBEITER: KRIEGSMANN DATUM 19.7.95