



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Bereich 1: Reihenhäuser
- Bereich 2: Tagespflege mit Pflegeapartments, Mehrfamilienhäuser
- Bereich 3: Mehrfamilienhäuser

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- GRZ = 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 (2) BauNVO)
- TH = 112,20 m ü NHN Traufhöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (§ 18 BauNVO)
- H = 115,50 m ü NHN Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (§ 18 BauNVO)
- III Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

#### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Einzelhäuser / Hausgruppen
- abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) (s. Text)

#### 4. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

#### 5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtsbereich

#### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)

- private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Spielplatz
- Liegewiese

#### 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

### 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)
- anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)

### 9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- GST = Gemeinschaftsstellplätze
- N = Nebenanlagen
- GGa = Gemeinschaftsgarage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
- entfallender Gebäudebestand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauNVO)

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) LBO)

- Dachform SD = Satteldach / FD = Flachdach
- Dachneigung
- Höhenbezugspunkt für Festsetzungen

### Füllschema der Nutzungsschablonen

Bereich	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Bauart
Traufhöhe	Gebäudehöhe
Dachform/ Dachneigung	

Projekt: <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hochdorfer Straße 14 - 16"</b>	Projektnummer: <b>23-288</b>
Planinhalt: <b>Entwurf</b>	Dateiname: 23-288_Bauplan_Pflanzplan_2023-19.dwg
Stand: 19.05.2026	Gezeichnet U. Espeter
Datengrundlage: Büro Projektform Mast vom 15.08.2023	Geprüft B. Busch
Auftraggeber / Gemeinde: Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau Vogelgangstraße 13 67127 Rödersheim-Gronau Tel. 06231 / 403936 E-Mail: info@roedersheim-gronau.de	Planungsbüro: <b>stadtconcept</b> Rödersheim-Gronau Charles-de-Gaulle-Straße 17 71829 Landau Tel. 06341-9676 254 Fax: 06341-9676 255 Email: busch@stadtconcept.com
	Plotdatum: 19.05.2026
	Format: 1,12 x 0,52 = 0,58 m²
	Maßstab: 1:500