

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

Grundflächenzahl 0,4 (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl 0,9 (§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 i.V.m. § 20(1) BauNVO)

G<sub>hmax</sub> 11,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22(1) und (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage / Firstrichtung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern "Wall"

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO)

Zweckbestimmung:

Cp Carports

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

PLANDARSTELLUNGEN

OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Empfohlene Grundstückstellung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)**
- 2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Maximal zulässige Gebäudehöhe
- Die maximale Gebäudehöhe G<sub>hmax</sub> beträgt = 11,50 m.
- Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
- Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
- 2.2 **Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)**
- Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Hauswand des geplanten Gebäudes. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.
- Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zu der Erschließungsstraße, an der der baulichen Anlage zugewandten Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes, zu ermitteln.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden und Außentreppe oder regenerative Energieversorgungssysteme kann ausnahmsweise bis zu 3,00 m zugelassen werden.
4. **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Carports (Cp) zulässig. Garagen sind nur als Carports (überdachte Stellplätze) zulässig (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen).
5. **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig.
- Nebenanlagen dürfen nur in baulicher Verbindung mit den Hauptgebäuden errichtet werden und dürfen insgesamt eine bebaut Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- II. Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 HENatG
6. **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)**
- 6.1 **Versickerung von Niederschlagswasser**
- Auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, auf den Grundstücken zu versickern.
- 6.2 **Oberflächenbefestigung**
- Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen.
- Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
- 6.3 **Sicherung, Schutz und Auffüllung von Oberboden**
- Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegehalt gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Der bei den privaten Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist - so weit möglich - auf den einzelnen Baugrundstücken wiederzuverwenden. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.
7. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 7.1 **Grundstücksfreiflächen**
- Die Baugrundstücke sind zu mindestens 40 % gärtnerisch anzulegen.
- Pro Grundstück ist mindestens ein schmakroniger Baum oder ein halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- 7.2 **Wall**
- Auf den privaten Grundstücksflächen ist auf der als „Wall“ festgesetzten Fläche ein Erdwall mit einer maximalen Höhe von 1,00 m anzulegen. Dieser Wall ist flächig mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenempfehlung zu bepflanzen.
8. **Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungsflüge**
- Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:
- Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Laubarten oder Obstbäume. Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung.
- Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
- III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO
9. **Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)**
- 9.1 **Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Zulässig sind Sattel-, Walml- und Pultdächer.
- Nicht zulässig sind unbeschichtete metallische Dachmaterialien als Dacheindeckungen. Dachbegrünungen und der Einbau von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.
- 9.2 **Sichtschutzanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk ist bis zu einer Höhe von 2 m und bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m ab rückwärtiger Gebäudekante zulässig.
- Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen in Form von Mauern oder Hecken mit einer Höhe von max. 1,20 m einzufassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 9.3 **Gestaltung von Carports (§ 81 Abs. 1 Nr. 4, 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Auf den mit „Cp“ festgesetzten Flächen sind Carports (überdachte Stellplätze) zulässig, bei denen die seitlichen und die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Abgrenzungen offen zu halten sind.
- Carports sind als Konstruktionen aus Holz oder Stahl zu errichten und mit ausdauernden Kletterpflanzen zu beranken.
- IV. Hinweise und Empfehlungen
10. **Schallimmissionen durch Sportanlagen**
- Unmittelbar an das Plangebiet grenzen Sportflächen der Gemeinde Rossdorf. Der Betrieb der Sportanlagen kann zeitweise Schallimmissionen hervorrufen, die zu Überschreitungen der in der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) und der Freizeitlärm-Richtlinie festgelegten Immissionsrichtwerte führen.
- Zur genauen Beschreibung der Lärmeinträchtigungen, wird auf die Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 7 „Immissionen - Emissionen“ verwiesen.
11. **Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 3 HWG)**
- Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Betriebswasser weiter zu verwenden.
- Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).
12. **Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Stielreststeine entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).
13. **Artenempfehlungen**
- Mittelgroße Bäume und Kleinbäume**
- |                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre                      | Feldahorn             |
| Aesculus camea                      | Rotblühende Kastanie  |
| Carpinus betulus                    | Hainbuche             |
| Corylus colurna                     | Baumhasel             |
| Crataegus laevigata „Pauli Scarlet“ | Rot-Don               |
| Crataegus monogyna                  | Weißdorn              |
| Malus sylvestris                    | Holzapfel             |
| Populus tremula                     | Zitterpappel          |
| Prunus avium                        | Vogelkirsche          |
| Prunus cerasifera „nigra“           | Blutpflaume           |
| Prunus padus                        | Trauben-Kirsche       |
| Salix caprea                        | Sälweide              |
| Sorbus aucuparia                    | Ebersche              |
| Sorbus domestica                    | Spielerling           |
| Sorbus intermedia                   | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus torminalis                   | Eisbeere              |
| Obstbäume in Sorten                 |                       |
- Sträucher**
- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Acer campestre       | Feldahorn               |
| Amelanchier lamarkii | Felsenbirne             |
| Berberis vulgaris    | Berberitze              |
| Carpinus betulus     | Hainbuche               |
| Cornus mas           | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea     | Roter Hahrieigel        |
| Corylus avellana     | Hainessig               |
| Crataegus monogyna   | Eingrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare    | Liguster                |
| Lonicera xylosteum   | Heckenkirsche           |
| Rosa spec.           | Rose                    |
| Salix spec.          | Weiden                  |
| Sambucus nigra       | Schweizer Holunder      |
| Viburnum lantana     | Wasserschneeball        |
| Viburnum opulus      | Wolliger Schneeball     |

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg

- Katasteramt Darmstadt -



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)
- BauNVO (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 614)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113), zuletzt geändert durch das achte Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 324 ff.)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

VERFAHREN

- Beschlüsse zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung
- am 12.12.2003
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung
- vom 19.01.2004 bis 30.01.2004
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- am 22.01.2004
- Beschluss des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur öffentlichen Auslegung
- am 14.05.2004
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- am 27.05.2004
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- vom 07.06.2004 bis 09.07.2004
- Beschluss des 2. Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur erneuten öffentlichen Auslegung
- am 23.09.2004
- Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- am 24.09.2004
- Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- vom 01.11.2004 bis 01.12.2004
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen und Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung
- am 03.03.2005
- Ausfertigung**
- Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.
- Rossdorf, 24. März 2005
- Für den Gemeindevorstand
- Christel Sprößler*
- Christel Sprößler, Bürgermeisterin
- Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
- Rossdorf, 24. März 2005
- Für den Gemeindevorstand
- Christel Sprößler*
- Christel Sprößler, Bürgermeisterin

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "BAHNHOFSTRASSE"

M 1:2000



GEMEINDE ROSSDORF  
ORTSTEIL GUNDERNHAUSEN

4. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
"BAHNHOFSTRASSE"

JANUAR 2005

M 1:500

(1562-08-EN6-ENDFASSUNG 10.03.2005)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022