

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“ bleiben für Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
2. Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:
  - 2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, bis auf notwendige Zuwege und Eingänge, als Hecke aus Laubstrüchern wie folgt anzulegen:

    - Die Flächen sind als flächige Gehölzpflanzung aus Heistern und Sträuchern herzustellen.
    - Die Sträucher sind in Pflanzgruppen von mindestens 3 Stück einer Art zusammen zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll 1-1,5 m betragen. Die Mindesthöhe der Strauchbepflanzung wird auf 2,5 m festgelegt.
    - Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenempfehlungen für den Ortsrand zu verwenden.
  - 2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)
    - 2.2.1 Versickerung von Niederschlagswasser
 

Auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern.
    - 2.2.2 Oberflächenbefestigung
 

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.
    - 2.2.3 Verkehrsbegleitender Grünstreifen
 

Innerhalb der als „Verkehrsbegleitender Grünstreifen“ als Bestandteil der Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen, sind die nicht für Zuwege und Zufahrten in Anspruch genommenen Flächen zu 100 % zu begrünen.
    - 2.2.4 Feldgehölz
 

Die als „Feldgehölz“ festgesetzte Fläche ist als naturnahes Feldgehölz zu entwickeln. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

      - Die Fläche ist als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen.
      - Pro 100 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen.
      - Die Sträucher sind in Pflanzgruppen von 3-5 Stück einer Art zusammen zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll 1-1,5 m betragen.
      - Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenempfehlungen für das Feldgehölz zu verwenden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

3. Die nicht geänderten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“ bleiben für Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
4. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.2.2 wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:
 

**Grundstücksbepflanzung**

Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Nr. 2.1 sind hierbei jeweils anzurechnen.

Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlungen.

III. Hinweise und Empfehlungen

5. **Bodendenkmäler (§ 20 DenkmalSchG)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
6. **Artenempfehlungen**

**Mittelgroße Bäume und Kleinbäume zur Grundstücksbepflanzung**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzappel
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Eisbeere
Obstbäume in Sorten	

**Empfehlungen für das Feldgehölz (Bäume und Sträucher) und die Ortsrandelgrünung (nur Sträucher)**

<b>Bäume</b>	Feldahorn
Acer campestre	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Sandbirke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Wildapfel
Malus sylvestris	Wildkirsche
Prunus avium	Wildbirne
Pyrus pyraeaster	Eberesche
Sorbus aucuparia	
<b>Sträucher</b>	Berberitze
Berberis vulgaris	Kornelkirsche
Cornus mas	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Wildrosen
Rosa spec.	Weiden
Salix spec.	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

- (Stand Dezember 2004)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
  - Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- 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 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I 2005, S. 186)
  - 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 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)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2004 (GVBl. I S. 506)

VERFAHREN

- |  |     |                           |
|--|-----|---------------------------|
| Beschlüsse zur Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung 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  | 02.07.2004                |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  | am  | 04.11.2004                |
| Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung   | vom | 22.11.2004 bis 22.12.2004 |
| Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB   | am  | 15.10.2004                |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB   | am  | 13.01.2005                |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB   | vom | 25.01.2005 bis 25.02.2005 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB   | am  | 25.01.2005                |
| Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen und Beschlüsse der 3. Änderung und Erweiterung 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  | 13.05.2005                |

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Roßdorf, 02. Juni 2005  
Für den Gemeindevorstand:

*Christel Sprößler*  
Christel Sprößler, Bürgermeisterin



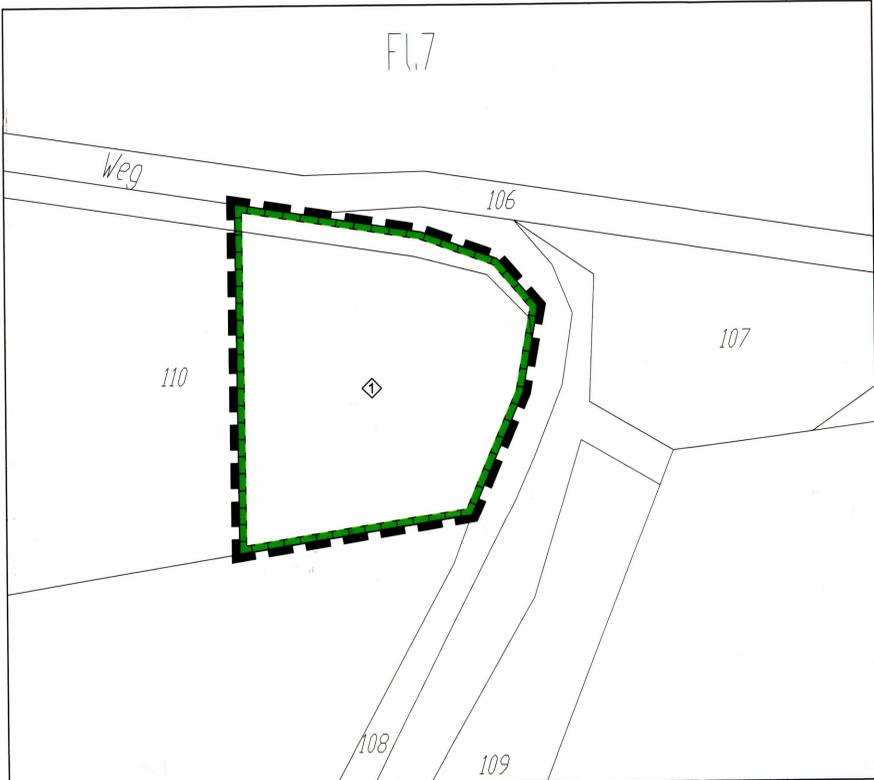
Inkrafttreten der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Roßdorf, 02. Juni 2005  
Für den Gemeindevorstand:

*Christel Sprößler*  
Christel Sprößler, Bürgermeisterin



GELTUNGSBEREICH II (AUSGLEICHSLÄCHE)



FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)  
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)

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

0,25 Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)  
0,25 Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 i.V.m. § 20(1) BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)

EA Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)  
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

WE 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

**Verkehrsflächen**  
(§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

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

Feldgehölz

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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Zweckbestimmung:  
St Stellplätze  
Ga Garagen  
Cp Carports

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

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Anlaufstelle Darmstadt



Im Auftrag: *Mühl* Darmstadt, 20. MAI 2005

GEMEINDE ROSSDORF



3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "STETTERITZ"



APRIL 2005

M 1:500

(1564-08-ENDFASSUNG 19.05.2005)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23  
Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt  
Telefax (06151)995022