



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 Laubsträuchern 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. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
 - 2.2.3 Verkehrsbegleitender Grünstreifen

Innerhalb der als „Verkehrsbegleitender Grünstreifen“ 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 m² 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 m² 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)

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

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

- (Stand Dezember 2004)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
 - Baunutzungsverordnung (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 Anzeigen 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

am 02. Juni 2005



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)
ED 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)
2 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)

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

Feldgehölz

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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgebung 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)

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