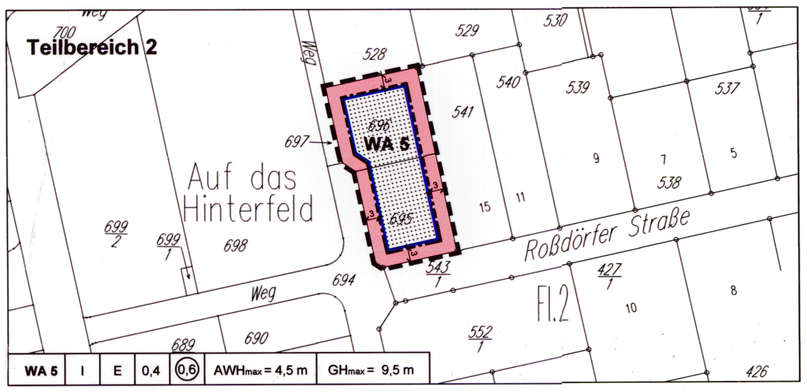
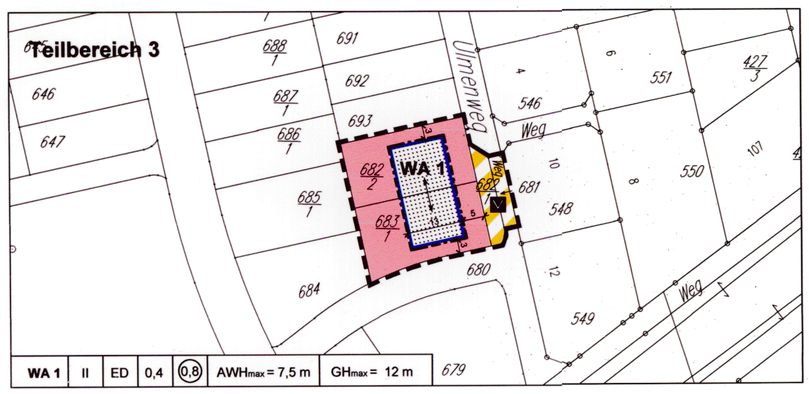
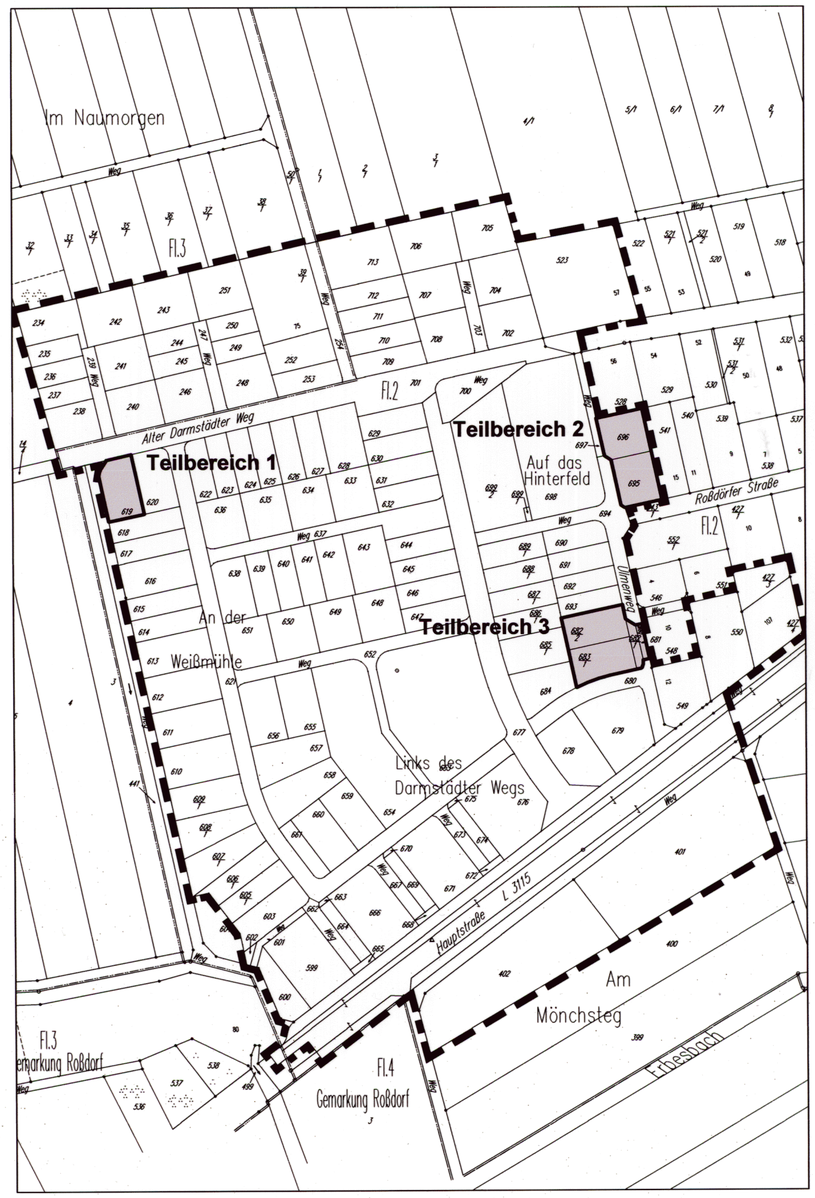
Zeichnerische Änderungen des Bebauungsplanes — M 1:1000





Geltungsbereich der textlichen Änderungen des Bebauungsplanes — M 1:2000



Verfahrensvermerke

Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, zur Durchführung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung durch die Gemeindevertretung — am 26.02.2010

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — am 18.03.2010

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — vom 06.04.2010 bis 07.05.2010

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB — am 07.04.2010

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Bebauungsplanänderung mit Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung — am 01.07.2010

Ausfertigung

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

Roßdorf, 28.07.2010

~~Christel Sprößler, Bürgermeisterin~~
Rück, Erster Beigeordneter

Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB — am 29.07.2010

Roßdorf, 29.07.2010

~~Christel Sprößler, Bürgermeisterin~~
Rück, Erster Beigeordneter

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

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

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

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

(0,8) — Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

GHmax = 9,5 m — Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

AWHmax = 7,5 m — Maximale Außenwandhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

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

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 15.12.2009 (GVBl. I 2009, S. 716)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I 2006, S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305), zuletzt geändert am 04.03.2010 (GVBl. I 2010, S. 85)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 2002, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I 2009, S. 2723)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94)

Textliche Festsetzungen

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

1. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

2. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und 11.2 werden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:

2.1 Lage der Stellplätze und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind – sofern zeichnerisch nichts anderes festgesetzt - Garagen und Carports in der Vorgartenzone nicht zulässig.
Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der Hauseingangsseite definiert.

In den mit WA1 und WA2 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze in der rückwärtigen Gartenzone nicht zulässig.
Als rückwärtige Gartenzone wird die Fläche zwischen rückseitiger Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und rückseitiger Grundstücksgrenze definiert.

2.2 Vorgärten

Vorgärten sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Pro Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großsträucher entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen, diese sind nach Festsetzung 11.1 „Grundstücksbepflanzung“ anzurechnen.

II. Wasserrechtliche Satzung gemäß § 42 Abs. 3 HWG

3. Die wasserrechtliche Satzung gemäß § 42 Abs. 3 HWG des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ bleibt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

III. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

4. Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ über die Gestaltung baulicher Anlagen, bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

5. Die Festsetzung Nr. 15.1 über die Gestaltung baulicher Anlagen wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:

Dachformen und -neigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

Dachform	Dachneigung
Geneigte Dächer	25° - 45
Pultdächer	5° - 15°
Flach geneigte Dächer	--

Die textliche Festsetzung 11.4 „Dachbegrünung“ ist zu beachten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von zwingend 35° vorgeschrieben. Hiervon sind als Ausnahmen auch abweichende Dachneigungen sowie Pultdächer zulässig, wenn eine einheitliche Dachform mit einheitlicher Dachneigung gemäß den o.g. Festsetzungen errichtet wird.

Gemeinde Roßdorf
OT Gundernhausen

1. Änderung des Bebauungsplanes "Gundernhausen Nord-West II und III"

~~KREISBAUAMT DARMSTADT-DIEBURG~~
Bauaufsicht
03. AUG. 2010
AZ

0 10 20 40 60 100 m

Juli 2010 — M 1:1000

(1512-1-04-endfassung 26.07.2010)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT
Alicenstraße 23 — 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 — Telefax (06151)995022