

## Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ und dessen 1. Änderung bleiben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.**
  - Die wasserrechtliche Satzung gemäß § 42 Abs. 3 HWG (jetzt § 37 Abs. 4 HWG) des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ bleibt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.**
  - Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO (jetzt § 91 HBO)**
  - Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ und dessen 1. Änderung über die Gestaltung baulicher Anlagen, bleiben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.**
  - Die Festsetzung Nr. 15.4 über die Gestaltung baulicher Anlagen wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt:**

**Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- IV. Hinweise**
- Folgende Hinweise werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:**
    - Bodendenkmalpflege**  
Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler vorkommen können (§ 2 Abs. 2, § 21 HDSchG).  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt zu melden, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen (Tel.: 06151-3977830/3977836; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de). Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.  
Die Unterlassung dieser Meldung ist gem. § 86 Abs. 1 und 3 HBO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.
    - Nachsorgender Bodenschutz**  
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.  
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
    - Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I-XIII“ des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.  
Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 991 ff.) zu beachten.

## Verfahren

- Beschlüsse zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB, des Entwurfes der Bebauungsplanänderung und zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 27.04.2018
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 10.05.2018
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.05.2018
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.05.2018 bis 25.06.2018
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss des 2. Entwurfes der Bebauungsplanänderung, der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 14.09.2018
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet am 25.09.2018
- Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.09.2018
- Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes der Bebauungsplanänderung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.10.2018 bis 15.10.2018
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO, mit der im Bebauungsplan enthaltenen Satzung nach § 91 HBO (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) durch die Gemeindevertretung am 14.12.2018

### Ausfertigung

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

Roßdorf, 07.01.2019  
Für den Gemeindevorstand:

Christel Sprößler, Bürgermeisterin



Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.01.19

Roßdorf, 10.01.2019  
Für den Gemeindevorstand:

Christel Sprößler, Bürgermeisterin



## Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
- GR<sub>max</sub> = 2.000 m<sup>2</sup> Maximale Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Hier: Kindertagesstätte

### Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Elektrizität (Transformatorstation)

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

- Öffentliche Grünfläche  
Spielplatz

### Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

### Sonstige Planzeichen

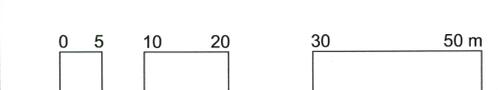
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).

## Gemeinde Roßdorf

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



14. Dezember 2018

M 1:500

(1512\_3-08\_endfassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23  
Telefon (06151) 9950-0

64293 Darmstadt  
mail@planungsgruppeDA.de