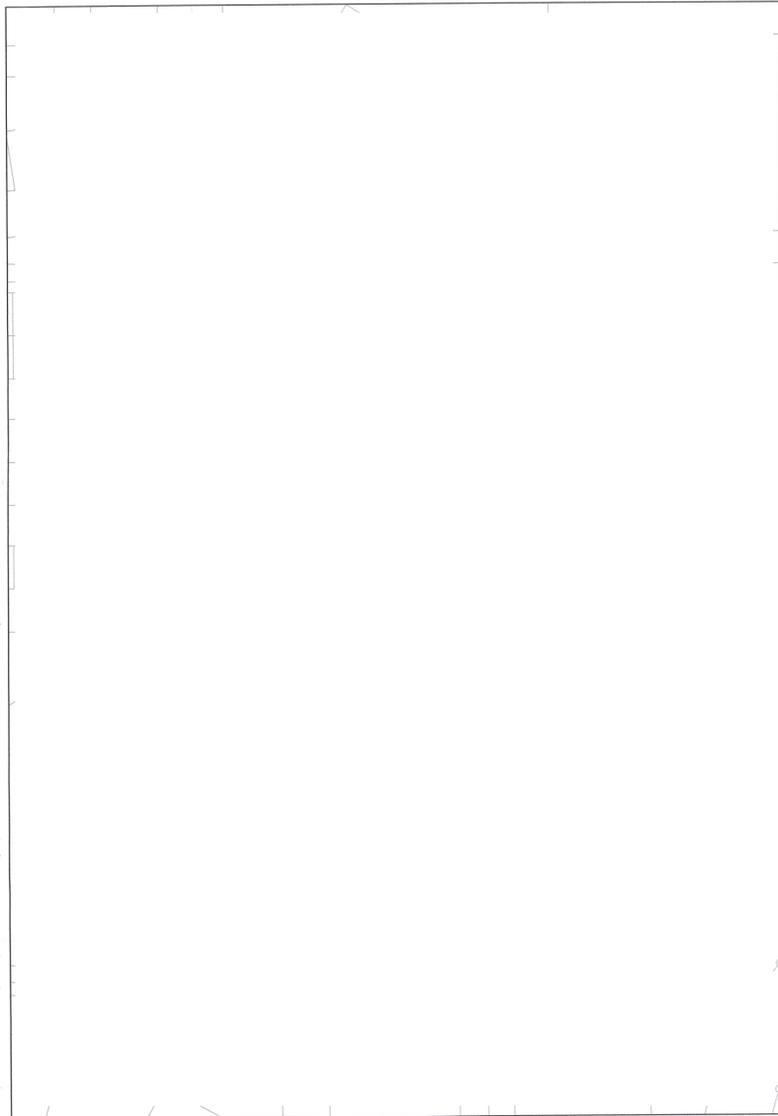


Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fasanenweg 21"

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den "Bebauungsplan NR RO-2 mit integriertem Landschaftsplan, zum Gebiet Stetteritz" vom 16.07.1988 in allen seinen Festsetzungen.

Teilplan 1: Bebauungsplan



M.: 1:500

Stand der Planunterlagen: Juli 2018

Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

	Baugrenze (§ 23 BauNVO i.V.m §16 (5) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	Umgrenzung der Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der anliegenden Baugrundstücke und der Versorgungsträger.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise:

vorgesehene Grundstücksgrenzen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
Gemäß §12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat.

WR

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von **0,8** überschritten werden.

0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,7

2.3 maximale Zahl der Vollgeschosse (Z)

II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird auf **215,00 m ü. NN** (Höhe über Normalnull) beschränkt.
Durch untergeordnete technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Solar Kollektoren und Antennen, darf die jeweilige Gesamthöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise

Offen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o

4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände allseitig um bis zu 60 cm und auf der süd-südöstlichen Gartenseite durch Balkone und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

4.2 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, Wege, Fahrradabstellplätze, Wärmepumpen sowie untergeordnete Gebäude für Abstellzwecke, Mülltonnenstandplätze, sonstige Nebenanlagen, Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe über der vorhandenen Geländeoberfläche einschließlich notwendiger Stützmauern sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen sind ebenfalls innerhalb dieser Flächen zulässig.

6. Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die angrenzenden Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z. B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrasen).

II. Landesrechtliche Festsetzungen i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Festsetzungen nach § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad zulässig.
Die Dachflächen, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen mit einer Bekiesung oder extensiven Begrünung zu versehen.

2. Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen ist.

3. Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Fahrräder und Personenkraftwagen beträgt jeweils 2 pro Wohneinheit. Werden Stellplätze der gleichen Wohneinheit zugeordnet, sind sie auch hintereinander und/oder in der Zufahrtsfläche zu einem Stellplatz oder einer Garage zulässig. Diese Regelung ersetzt die zum Zeitpunkt einer Bauantragstellung geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Regenwasserzisternen zu sammeln. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf der Zisternen ist in das örtliche Entwässerungssystem einzuleiten. Das Volumen der Zisternen muss min. 15 L je m² Dachfläche betragen. Die bei den Berechnungen anzusetzenden Größen der Dachflächen sind die Grundflächen der Gebäude mit Dachüberstand. Alternativ kann eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Untergrundverhältnisse erfolgen.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. 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 in diesem Verdachtsfall ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Archäologische Bodenfunde

Bei Bauarbeiten 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, hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Wasserwirtschaft / Wasserhaushalt

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der geplanten Schutzzone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

4. Pflanzbeispiele

Beispiele für standortgerechte Bäume
Feldahorn (acer campestre)
Spitzahorn (acer platanoides)
Hainbuche (carpinus betulus)
Walnuss (juglans regia)
Wildapfel (malus sylvestris)
Felsenkirsche (prunus mahaleb)

Wildbirne (pyrus pyraister)
Echte Mehlbeere (sorbus avia)
Eberesche (sorbus aucuparia)
Speierling (sorbus domestica)
Eisbeere (sorbus torminalis)

Beispiele für standortgerechte Sträucher
Kornelkirsche (cornus mas)
Roter Hartriegel (cornus sanguinea)
Haselnuss (corylus avellana)
Weißdorn (crataegus monogyna)
Liguster (ligustrum vulgare)

Schlehe (prunus spinosa)
Beerensträucher (ribes div. spec.)
Hundsrose (rosa canina)
Schwarzer Holunder (sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (viburnum lantana)

Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei der Pflanzung tief wurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungsstrassen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 1998, DIN 18920).

5. Allgemeiner Hinweis

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Planaufstellung in ihrer Sitzung am 14.09.2018 beschlossen.

Offenlegung

Der Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung am 20.09.2018 in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 31.10.2018 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.11.2018 in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Der geänderte Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.04.2019 in der Zeit vom 23.04. bis einschließlich 10.05.2019 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.05.2019 vom 20.05. bis einschließlich 03.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt worden. Die Auslegung beschränkte sich gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten Teile des Planentwurfs.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 24.09.2018.

Mit Anschreiben vom 09.04.2019 wurden die beteiligten Träger über die eingeschränkte erneute Beteiligung informiert.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung am 20.09.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Diese Ausfertigung stimmt mit dem als Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Roßdorf, den 23.09.2019



Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

03.10.

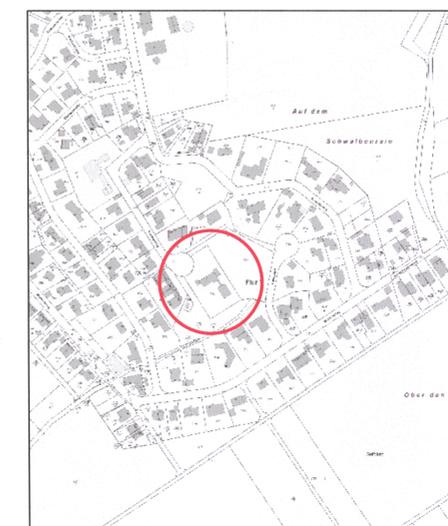
Der Satzungsbeschluss ist am 03.10. gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf dieses Tages hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Roßdorf, den 04.10.2019



Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

Übersichtsplan o.M.



Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teilplan 1 „Fasanenweg 21“

Vorhabenträger
Dextris - Bau GmbH

Maßstab 1:500

Juli 2018
geändert März 2019
ergänzt Juli 2019

Marianne Streicher-Eickhoff
Dipl.-Ing. Bauassessorin
Schillerstraße 23 A
64846 Groß-Zimmern
Tel.: 06071 / 3900000

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fasanenweg 21"

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den "Bebauungsplan NR RO-2 mit integriertem Landschaftsplan, zum Gebiet Stetteritz" vom 16.07.1988 in allen seinen Festsetzungen.

Teilplan 2 : Vorhaben- und Erschließungsplan



M.: 1:250

Stand der Planunterlagen: Juli 2018

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991*1 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Planaufstellung in ihrer Sitzung am 14.09.2018 beschlossen.

Offenlegung

Der Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung am 20.09.2018 in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 31.10.2018 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.11.2018 in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Der geänderte Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.04.2019 in der Zeit vom 23.04. bis einschließlich 10.05.2019 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.05.2019 vom 20.05. bis einschließlich 03.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt worden. Die Auslegung beschränkte sich gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten Teile des Planentwurfs.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 24.09.2018.

Mit Anschreiben vom 09.04.2019 wurden die beteiligten Träger über die eingeschränkte erneute Beteiligung informiert.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung am 20.09.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Diese Ausfertigung stimmt mit dem als Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Roßdorf, den 23.09.2019



Christel Sprößler
Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss ist am 02.10.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf dieses Tages hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Roßdorf, den 04.10.2019



Christel Sprößler
Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

Übersichtsplan o.M.



Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teilplan 2 „Fasanenweg 21“

Vorhabenträger
Dexturis - Bau GmbH

Maßstab 1:500

Juli 2018
geändert März 2019
ergänzt Juli 2019

Marianne Streicher-Eickhoff
Dipl.-Ing. Bauassessorin
Schillerstraße 23 A
64846 Groß-Zimmern
Tel.: 06071 / 3936540



M.: 1:250

Geländeschnitt