FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9(1) NR. 1 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9(1) NR. 1 BauGB)

0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19(1) BauNVO)
(0,8)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20(1) BauNVO)
AWHmax	AUSSENWANDHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16(2) NR. 4 und 16(3) BauNVO)
FHmax	FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16(2) NR. 4 und 16(3) BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9(1) NR. 2 BauGB)

▨	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23(1) BauNVO)
▬ ▬	BAUGRENZE (§ 23(3) BauNVO)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9(1) NR. 20 UND 25 BauGB)

🟩	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) NR. 20 BauGB)
◇1	HIER: STREUOBSTWIESE

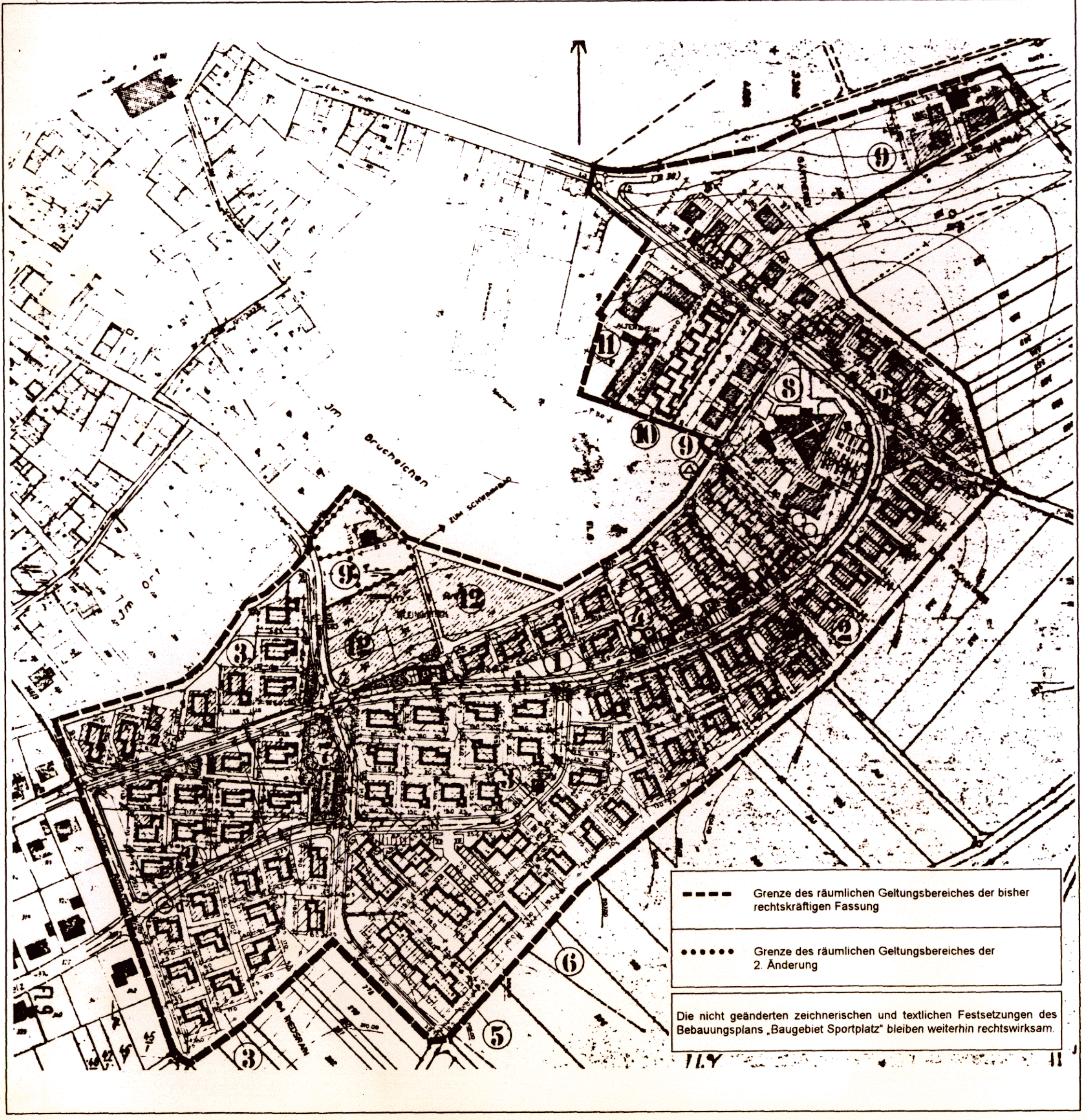
ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9(1) NR. 25 BauGB)

◎	ANPFLANZEN: BÄUME – STANDORTFESTSETZUNGEN –
⊙	ERHALTUNG: BÄUME
🟩	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1) NR. 25b BauGB)
▢	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN HIER: GEHÖLZ

SONSTIGE PLANZEICHEN

▬ ▬	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
⬚	FLÄCHEN FÜR NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9(1) NR. 4 UND 22 BauGB)
	ZWECKBESTIMMUNG:
GSt	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GW III A	SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG (§ 9(6) BauGB)
⟷	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1) NR. 2 BauGB)
— —	PARZELLIERUNGSVORSCHLAG

BISHERIGE PLANFASSUNG BEBAUUNGSPLAN "BAUGEBIET SPORTPLATZ" M 1:2000



---- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der bisher rechtskräftigen Fassung

•••••• Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

Die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Baugebiet Sportplatz“ bleiben weiterhin rechtswirksam.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9(1) BauGB und BauNVO

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

1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16(2) Nr. 4 i.V.m. § 18(1) BauNVO)

Als Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach oder bis zum oberen Abschluß der Außenwand bei Gebäuden mit massiven Brüstungen bei Dachterrassen.

Als Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, incl. technischer Aufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen und Antennen.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster).

1.2 Überschreitung der Grundfläche (§19(4) Satz 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Grundfäche, durch die Grundflächen für Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, über die gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO festgelegte 50%-Grenze überschritten werden, höchstens jedoch bis zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65.

2. Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Einzelstellplätze (St) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplanes gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 4 HeNatG sowie § 8a (1) BNatSchG

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

3.1 Versickerung von Niederschlagswasser befestigter Flächen

Befestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen, so daß anfallendes Niederschlagswasser zu mindestens 20 % auf der jeweiligen Fläche versickern kann.

3.2 Streuobstwiese „1“

Die im Plan mit „1“ als Streuobstwiese festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist als extensive Streuobstwiese anzulegen. Es ist eine standortgerechte Gras-Kraut-Mischung anzusäen; pro 90 - 100 m² ist ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Wiese ist extensiv zu pflegen: Zulässig sind maximal zwei Mahden im Jahr, mit dem ersten Mähtermin nach dem 20. Juni. Das Schnittgut ist abzuräumen.

4. Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Im Plan festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen.
Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.
Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

5. Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Für alle textlich oder zeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
sonstige Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm oder Heister 3 x verpflanzt, Größe 250-300 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Laubarten oder Obstbaumhochstämme. Zulässig sind auch alte Blüh- und Bauerngartensträucher gemäß der Artenempfehlung mit einem Anteil von maximal 5%.

5.2 Zeitpunkt der Anpflanzungen

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsflächen auszuführen.
Sie sind dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

5.3 Grundstücksbepflanzung

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes sind 6 Bäume zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind anzurechnen.
Die Baumscheiben sind mindestens 5 m² groß auszubilden, zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.
Zur Sicherung der Baumscheibe sind geeignete Schutzvorrichtungen wie Rostabdeckungen, Rasenlochsteine o.ä. vorzusehen.

5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind zu 100 % mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die im Plan mit „Gehölz“ festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Der maximale Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Es sind maximal 5 Pflanzen einer Art zusammenzupflanzen. Der Mindestanteil an Bäumen 1. Ordnung und sonstigen Bäumen beträgt je 1 %.

6. Zuordnungsfestsetzung (§ 9(1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a(1) BNatSchG)

Die nach § 9(1) Nr. 20 festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier „1 - Streuobstwiese“ sowie die nach § 9(1) Nr. 25 BauGB festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ werden gemäß § 8a(1) BNatSchG zu 100 % dem Eingriff der privaten Eingriffsträger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

7. Dachneigung (§ 87(1) Nr. 1 HBO)

Als Dachneigung sind mind. 18° und höchstens 25° zulässig. Bei einem Gebäude sind alle Dachflächen mit der gleichen Dachneigung herzustellen, d. h. die Dachneigungen müssen symmetrisch sein.
Bei der Herstellung eines Daches mit extensiver Begrünung sind Dachneigungen von 10° bis 25° als Ausnahmen zulässig.

8. Dacheindeckung (§ 87(1) Nr. 1 HBO)

Als Dacheindeckung sind auch Anlagen zur solaren Energiegewinnung sowie Dachbegrünungen zulässig.

9. Fassadengestaltung (§ 87(1) Nr. 1 HBO)

Großflächige, dem rationellen Umgang mit Energie dienende Fassadenverglasungen sind zulässig.
Stirnseiten von Gebäuden sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

10. Einfriedungen (§ 87(1) Nr. 3 HBO)

Das Grundstück ist mit einer mindestens 1,50 m hohen und 1 m breiten Laubgehölzhekke einzufrieden. Straßenseitig sind Zufahrten und Zuwege bis zu einer Gesamtbreite von 6 m zulässig.

11. Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87(2) Nr. 3 HBO)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist, soweit technisch möglich, in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser weiterzuverwenden.
Die Bemessung des Speichervolumens ist nach den Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vorzunehmen.
Nicht verwendetes Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Abwasserkanal zuzuführen.
Die Ausführungen des geotechnischen Gutachtens sind zu beachten.

IV. Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

12. Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Roßdorf.
Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

13. Denkmalschutz (§ 20(3) HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenständen, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, 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.

14. Oberbodensicherung

Nach § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern und weiterzuverwenden.

15. Lärmschutz

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt das Freizeitzentrum „Riedsbachaue“.
Die Freizeitanlage umfaßt das Freischwimmbad, einen Bolz- und Basketballplatz sowie ein Eisstadon.
Aufgrund dieser Nutzungen ist zeitweise mit Lärmimmissionen zu rechnen.
In diesem Zusammenhang sind die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung zu beachten.

16. Artenempfehlungen

Die mit ** gekennzeichneten Pflanzen sind stark oder sehr stark giftig und dürfen nach DIN 18034 nicht im Umfeld von Kinderspielplätzen gepflanzt werden. Der Einsatz von mit * gekennzeichneten, weniger giftigen Arten, die keine schwerwiegenden oder langandauernden gesundheitlichen Beeinträchtigungen verursachen, ist im Einzelfall abzuwägen.
Die mit # gekennzeichneten Arten eignen sich zur Böschungssicherung.

Bäume 1. Ordnung

#	Acer platanoides	Spitzahorn'
#	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
#	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Juglans regia	Walnuß
	Quercus robur	Stieleiche
#	Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

#	Acer campestre	Feldahorn
#	Betula pendula	Sandbirke
#	Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
	Malus sylvestris	Holzapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus domestica	Zwetschge
	Pyrus pyraster	Wildbirne
	Sorbus aria	Mehlbeere
#	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

#	Cornus mas	Kornelkirsche
#	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Waldhaselnuß
	Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
	Euonymus europaeus**	Gew. Pfaffenhütchen
#	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
#	Lonicera xylosteum**	Gemeine Heckenkirsche
	Mespilus germanica	Echte Mispel
	Morus alba	Weiße Maulbeere
	Rhamnus catharticus*	Purgier-Kreuzdorn
	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
#	Rosa canina	Hundsrose
#	Rosa corymbifera	Buschrose
	Rosa majalis	Zimtrose
#	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
	Rosa villosa	Apfelrose
#	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
#	Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Wasserschneeball

Alte Blüten- und Bauerngartensträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Buddleia x davidii	Sommerflieder
Buxus sempervirens**	Buchsbaum
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Hibiscus syriacus	Eibisch
Ilex aquifolium**	Stechpalme
Juniperus sabina	Sadebaum
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Laburnum amabilis	Goldregen
Paeonia officinalis	Pfingstrose
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Rosa multiflora	Vielblütrige Rose
Staphylea pinnata	Gemeine Klappernuß
Taxus baccata	Eibe

Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Aristolochia macrophylla*	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba in Sorten	Weiße Waldrebe
Hedera helix** in Sorten	Efeu
Hydrangea petiolarius	Kletterhortensie
Lonicera periclymenum in Sorten	Wald-Geißblatt
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein, Jungfernrebe
Vitis vinifera in Sorten	Weinrebe
Wisteria sinensis*	Glyzinie, Blauregen

10. Allgemeine Rechtsgrundlagen

(Stand Juli 1997)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl I, S. 3486)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz** (WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I, S. 926), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22.04.1993, BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775, 793)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl I S.1458)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HeNatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309, II S. 881-A17), zuletzt geändert durch Art. 46 des 1. Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 15.07.1997 (GVBl. I S. 224)
- **Hessisches Wassergesetz** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I, S. 384)

Begründung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung.

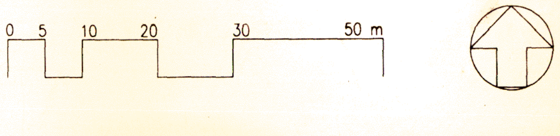
VERFAHREN

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 2(1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 11.07.1997 beschlossen. Der Beschluß über die Aufstellung wurde am 30.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht.	Für den Gemeindevorstand: Manfred Pfeiffer, Bürgermeister
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zustimmend zur Kenntnis genommen und beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) i. V. m. § 4(2) BauGB gemeinsam mit der Offenlage nach § 3(2) BauGB durchzuführen. Diese Beschlüsse erfolgten am 06.03.1998.	Für den Gemeindevorstand: Manfred Pfeiffer, Bürgermeister
Die Gemeindevertretung hat beschlossen, daß die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Gemeinde dienen soll. Die Änderung des Bebauungsplanes soll als vereinfachte Änderung gemäß § 13(1) BauGB i. V. m. § 2(7) BauGB-MaßnahmenG durchgeführt werden. Diese Beschlüsse erfolgten am 06.03.1998.	Für den Gemeindevorstand: Manfred Pfeiffer, Bürgermeister
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 19.03.1998. Die gemäß § 2(2) und § 4(1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB i. V. m. § 2(3) BauGB-MaßnahmenG vom 30.03.1998 bis einschließlich 15.04.1998 öffentlich ausgelegen.	Für den Gemeindevorstand: Manfred Pfeiffer, Bürgermeister
Die Gemeindevertretung hat über die gemäß § 2(2) und § 3(2) BauGB sowie § 4(1) i. V. m. § 4(2) BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit Beschluß vom 08.05.1998 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 BauGB am 08.05.1998 als Satzung beschlossen.	Für den Gemeindevorstand: Manfred Pfeiffer, Bürgermeister
Das Anzeigeverfahren nach § 11(3) BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.	Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 16. Juli 1998 Az.: V32.2-61d04/01-Roßdorf REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT Im Auftrag
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 30.7.98 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan rechtsverbindlich.	
Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung vom wird der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung - Bauamt - bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.	
Die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 87 HBO i. V. m. § 9(4) BauGB sind von der Gemeindevertretung am 08.05.1998 als Satzung beschlossen worden. Diese Satzung wurde durch den Abdruck im „Roßdörfer Anzeiger“ am 30.7.98 veröffentlicht.	Für den Gemeindevorstand: Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

GEMEINDE ROSSDORF

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "BAUGEBIET SPORTPLATZ"

4



APRIL 1998

M 1:500

(1513\E05/ZBLOCK:PLOTOFF bc 81x66 14.5.98)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT
Mathildenplatz 9
64283 Darmstadt
Telefon (06151)9950–0
Telefax (0615

505
B L

STRASSENQUERSCHNITTE M 1:200