

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

 Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

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

0,6
Grünflächenzahl
(§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

 Geschossflächenzahl
(§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

III
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)

a
Abweichende Bauweise
(§ 22(4) BauNVO)

 Baugrenze
(§ 23(1) und (3) BauNVO)

 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23(1) BauNVO)

Verkehrsfächchen
(§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfächchen

 Verkehrsfächchen besonderer
Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkplätze

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9(1) Nr. 13 BauGB)

 Unterirdische Hochdruckgasleitung

Grünflächen
(§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche

Erhalt und Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern

 Siehe textliche Festsetzungen

 Siehe textliche Festsetzungen

 Anpflanzen von Bäumen
(Standortfestsetzung)

 Erhaltung von Bäumen

Sonstige Pflanzflächen

 Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9(1) Nr. 10 und (6) BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
(§ 9(7) BauGB)

1. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
1. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“ bleiben für Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
2. Die Festsetzung Nr. 1.5.1 wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:
Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index „1“ sind, bis auf notwendige Zufahrten, Zuwege und Eingänge, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Je 10 bis 15 lfdm der öffentlichen Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index „2“ sind als neuhereichliche Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern anzulegen.
Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung (siehe Nr. III. 9).
Ausnahmeweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungseleitungen, Masten, Straßenlampe, Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.
Hinweis:
Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Kabelgängen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzel-einwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
3. **Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:**
- 3.1 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.
- 3.2 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Auf den mit „a“ oder „o“ festgesetzten Baugrundstücken sind Einzelgebäude oder Gebäugruppen im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise) zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.
- 3.3 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, so weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.

4. Die nicht geänderten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“ über die Gestaltung baulicher Anlagen, bleiben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

6. **Bauverbotszone für Hochbauten**

Hochbauten jeder Art dürfen im Abstand von 20 m zur Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Hinweis:
Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann gemäß § 23 Abs. 3 Hessisches Straßengesetz im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen.

Es wird empfohlen auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Brauchwasser weiterverwendetes unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Zisternenüberlauf) auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für den „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyrastra	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Eunomus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Prunus mahaleb	Steinweissel
Prunus spinosa	Schliehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Weglar Holunder

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg

- Katasteramt / Darmstadt -



Beschlüsse zur Aufstellung der 3. Änderung 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	12.12.2003
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom bis	19.01.2004 30.01.2004
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	22.01.2004
Beschluss des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur öffentlichen Auslegung	am	14.05.2004
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	27.05.2004
Öffentliche Auslegung des Entwurfes 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	07.06.2004 09.07.2004
Prüfung und Entscheidung über die firstigmäßig eingegangenen Anregungen und Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der Änderung der bauordnungrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung	am	23.09.2004

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

Roßdorf, 07.10.2004

Für den Gemeindevorstand:

And so it is

Chickadee Sparrows

Christel Sprolsler, Bürgermeisterin

Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem
Landschaftsplan und der Änderung der bauordnungsrechtlichen
Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3
BauGB am 07.10.2004

Roßdorf, 07.10.2004

Für den Gemeindevorstand:

D. G. D. Smith

Christel Spröbler, Bürgermeisterin

(Stand Juli 2004)

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsberichterlegungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 486)

Planzonenverordnung (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 5 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatSchG) i. d. F. vom 18.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 814)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113), zuletzt geändert durch das achte Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 524)

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)

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "GEWERBEGEBIET ROSSDORF-WEST I"



(1560-09-E3-Endfassung 13.10.04)

M 1:1000

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23
Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt
Telefax (06151)995022