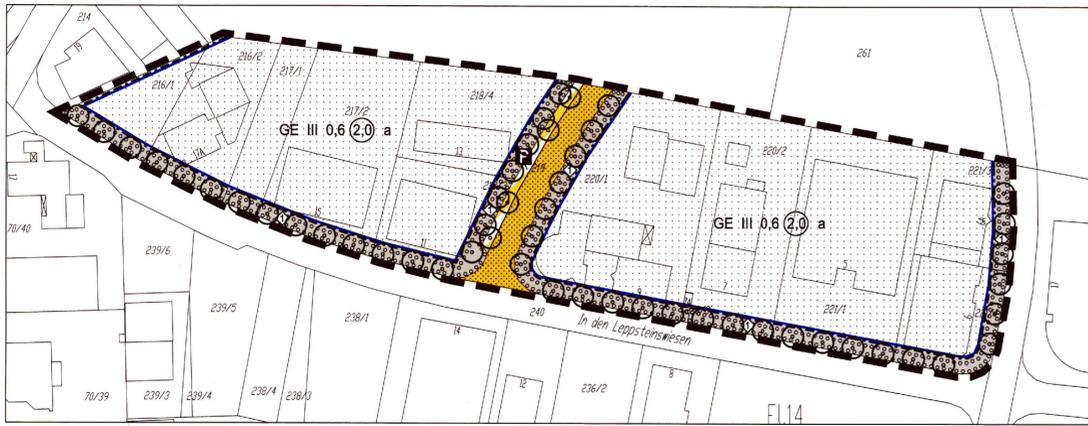
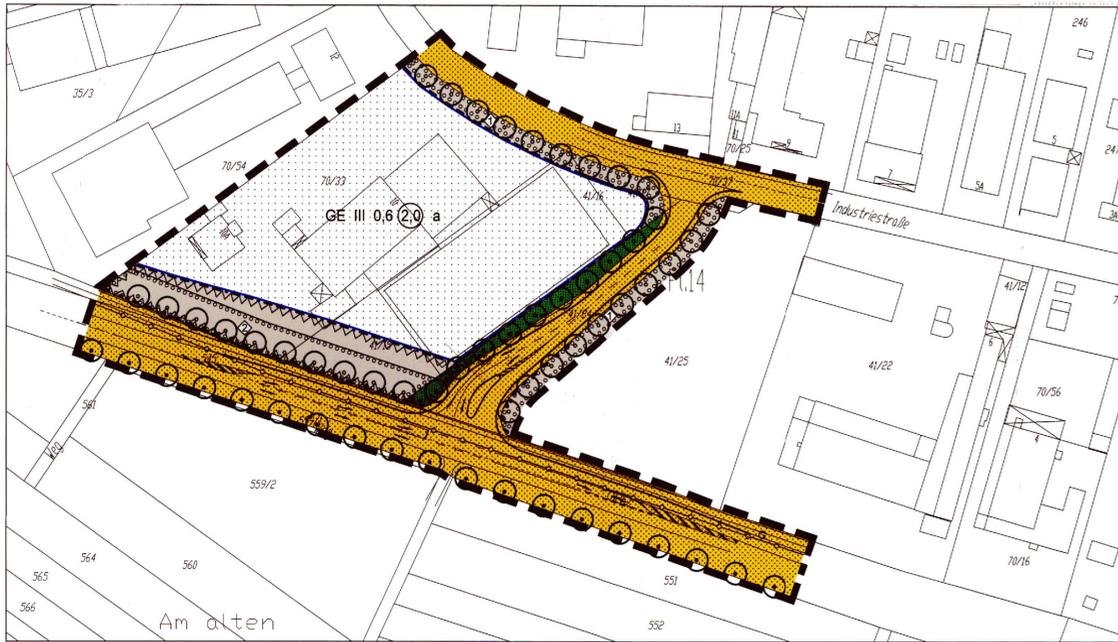


ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEBEBIET ROSSDORF-WEST I", TEIL 1



ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEBEBIET ROSSDORF-WEST I", TEIL 2



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - 2,0 Geschosflächenzahl (§ 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)
- Verkehrflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)
 - G 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 Pflanzzeichen
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) Nr. 10 und (8) BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. **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 großkröniger Laubbau zu pflanzen.
 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index „2“ sind als neureihige Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern anzulegen.
 Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung (siehe Nr. III. 9).
 Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Masten, Straßenlampen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.
 Hinweis:
 Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzelwirkungen 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 Geschosflächen (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
 Bei der Ermittlung der Geschosflächen 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 Gebäudegruppen im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise) zulässig; die Gebäudehöhe 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.
- II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**
 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.
 5. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.8 wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:
 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°.
- III. **Hinweise und Empfehlungen**
 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 Verböten zulassen.
 7. **Versickerung von Niederschlagswasser**
 Es wird empfohlen auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Brauchwasser weiterverwendetes unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Zisternenüberlauf) auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
 Niederschlagswasser von Flächen der Baugrundstücke, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, ist durch Vorbehandlung zu reinigen und sollte ebenfalls auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.
 Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 136 für den „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.
 8. **Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 9. **Artenempfehlungen**
 Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Laubbäume	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Laubsträucher	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasselnuß
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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 -



Im Auftrag

Darmstadt, 21. Okt. 2004

VERFAHREN

- 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 19.01.2004 bis 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 07.06.2004 bis 09.07.2004
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen und Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung am 23.09.2004

Ausfertigung

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

Rossdorf, 07.10.2004

Für den Gemeindevorstand:

Christel Sprödl, 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:

Christel Sprödl, Bürgermeisterin



ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

(Stand Juli 2004)

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 468)

Planzielenverordnung (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 Europarechtsanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

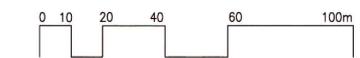
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) i. d. F. vom 18.04.1998 (GVBl. I 145), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 614)

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. 324 ff.)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

GEMEINDE ROSSDORF

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



AUGUST 2004

M 1:1000

(1560-09-E3-Endfassung 131004)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23
Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt
Telefax (06151)995022