

## Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB) festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roßdorf-West I“, 4. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Die plangegenständliche 4. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West I“ ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den rechtskräftigen Festsetzungsgehalt der Ursprungsplanfassung „Roßdorf-West“ in allen Teilen (zeichnerische Festsetzungen und Textteil zum Bebauungsplan) sowie den Festsetzungsgehalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“ in allen Teilen (zeichnerische Festsetzungen und Textteil zum Bebauungsplan).

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)  
HBO (Hessische Bauordnung) i. S. d. (im Sinne des)  
i. V. m. (in Verbindung mit)

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO mit Fremdkörperfestsetzung (GE\*) i. S. d. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.

#### 1.1 Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für Sportliche Zwecke.

#### 1.2 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Einzelhandelsbetriebe  
Die Einrichtungen von Verkaufsflächen / Läden zur Selbstvermarktung von Erzeugnissen der ansässigen Betriebe sind hiervon nicht betroffen, wenn deren Verkaufsfläche jeweils 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

#### 1.3 Ausnahmsweise können i. S. d. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke.

- 1.4 I. S. d. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO sind folgende, nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

- I. S. d. § 1 Abs. 6 Satz 2 BauNVO sind folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, allgemein zulässig:

- Eine Wohnung pro Grundstück, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welches dem Gewerbebetrieb zugeordnet und i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 untergeordnet ist.

- 1.5 Über die o.g. Festsetzungen Nrn. 1.1 bis 1.4 sind innerhalb des Gewerbegebietes mit Fremdkörperfestsetzung (GE\*) bestehende bauliche oder sonstige Anlagen sowie deren Nutzung, welche dem Zweck der Wohnnutzung dienen, zulässig. Die Erweiterungen und Änderungen der o.g. baulichen Anlagen und deren Nutzung ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Obergrenzen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Zahl der Vollgeschosse. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):  
Die GRZ darf durch die Grundflächen von den in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

## 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

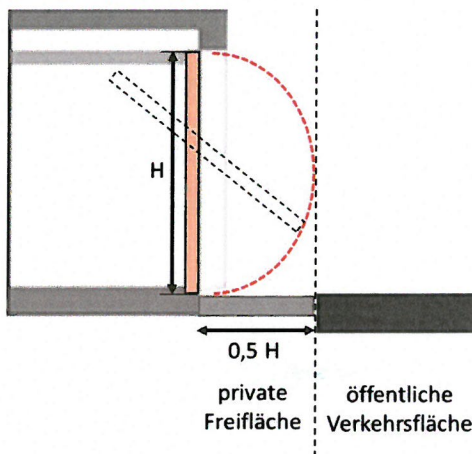
- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):  
Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2.2 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):  
Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile, Vorsprünge, Erker, Balkone, Wintergärten usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und

der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

#### 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

4.2 Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche darf der der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B.



Schwing-/ Kipptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragen. Bei der Verwendung von Schwing-/ Kipptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche in dem Maß einer halben Torblatthöhe des Schwing-/ Kipptors einzuhalten.

Abbildung: Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen

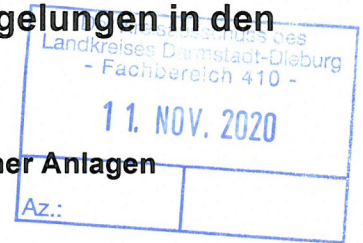
4.3 Bestehende Garagen, welche zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes, innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden sind, sind von den Festsetzungen 4.1 und 4.2 ausgenommen und demnach überall zulässig.

#### 5. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; hier: Erhaltung Gehölzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.1 Der innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für den „Erhalt von Gehölzpflanzungen“ vorhandene und standortgerechte Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen (vgl. empfohlene Pflanzenarten nach Hinweis im Abschnitt C).



## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)**



### **1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

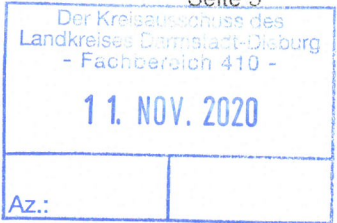
- 1.1 Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 45° zulässig.

### **2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

- 2.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind grundsätzlich mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen, sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist.
- 2.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn Gründe des Grundwasserschutzes oder des barrierefreien Ausbaus dies erfordern. Nicht-schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist beim barrierefreien Ausbau seitlich abzuleiten und zu versickern. Die Ableitung von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser hat über eine Regenwasserkanalisation zu erfolgen.

### **3. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 3.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).



## **C Hinweise**

### **1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **2. Schutz von Versorgungsleitungen**

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

### **3. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), sowie die zuständige Fachbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu informieren. Darüber hinaus ist 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.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Bei der Verwendung und Einbringen von Materialien, insbesondere von Fremdmaterialien ist das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die Verwertung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu unterscheiden. Dabei sind das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zum Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die LAGA-Mitteilung 20 zu beachten.

#### 4. Verwendung von Niederschlagswasser

- 4.1 Die Verwertung von Niederschlagswasser kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
- 4.2 Bei einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser soll ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg eingereicht werden.
- 4.3 Wird eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen.
- 4.4 Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlichen Bestimmungen nicht möglich ist. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg entschieden.
- 4.5 Eine Versickerung ist nur zulässig, wenn die hydrogeologischen Gegebenheiten (Durchlässigkeit, Grundwasserflurabstand) eingehalten werden und das zu versickernde Niederschlagswasser schadlos versickert werden kann. Daher wird empfohlen die hydrogeologischen Gegebenheiten im Vorfeld zu untersuchen.
- 4.6 Es wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

#### 5. Pflanzenlisten

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

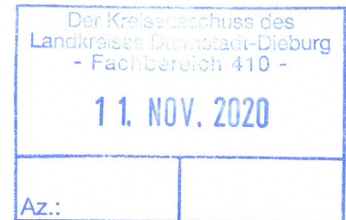
##### Bäume:

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn      |
| <i>Acer platanoides</i>    | Spitzahorn     |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn      |
| <i>Betula pendula</i>      | Birke          |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche      |
| <i>Castanea sativa</i>     | Ess-Kastanie   |
| <i>Pinus sylvestris</i>    | Waldkiefer     |
| <i>Prunus padus</i>        | Traubenkirsche |
| <i>Prunus avium</i>        | Vogelkirsche   |
| <i>Salix auretaria</i>     | Ohr-Weide      |

##### Sträucher:

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i>  | Berberitze         |
| <i>Cornus mas</i>         | Kornelkirsche      |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel   |
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss          |
| <i>Crataegus spp.</i>     | Weißdorn-Arten     |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche      |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe            |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe            |
| <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose          |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder |

|                                                   |              |                              |              |
|---------------------------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| <i>Salix caprea</i>                               | Salweide     | <i>Sorbus aria</i>           | Mehlbeere    |
| <i>Sorbus aucuparia</i>                           | Eberesche    | <i>Sorothamnus scoparius</i> | Besenginster |
| <i>Tilia cordata</i>                              | Winter-Linde |                              |              |
| <i>Tilia platyphyllos</i>                         | Sommer-Linde |                              |              |
| <i>Juglans regia</i>                              | Walnuss      |                              |              |
| alte, regionale<br>Obstbaumsorten<br>(Hochstämme) |              |                              |              |



#### Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

|                                           |                                      |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| <i>Fraxinus angustifolia</i><br>'Raywood' | Schmalblättrige Esche                |
| <i>Fraxinus Excelsior</i> 'Atlas'         | Esche                                |
| <i>Pyrus calleryana</i><br>'Chanticleer'  | Stadtbirne, Chinesische<br>Wildbirne |
| <i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'          | Silberlinde                          |

#### Schling- und Kletterpflanzen:

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| <i>Lonicera periclymenum</i> | Waldgeißblatt    |
| <i>Lonicera caprifolium</i>  | Jelängerjelleber |
| <i>Parthen. tricuspidata</i> | Wilder Wein      |
| <i>Polygonum aubertii</i>    | Schlingknöterich |

#### Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 16/18,  
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,  
Obstbäume StU mind. 8/10  
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

## 6. Kampfmittel

Der Gemeinde Roßdorf liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 7. Brand- und Katastrophenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Versorgung mit mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden,

so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

Sollten Gebäude ohne zweiten Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8 m der Geländeoberfläche liegen, ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten. Der zweite Rettungsweg muss für jede Wohneinheit sichergestellt werden.

