FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

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

WA/N — Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl (§16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16(2) Nr. 3 i.V.m § 20(1) BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

EH — Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

DH — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage

Sonstige Planzeichen

Empfohlene Grundstücksteilung

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

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise (§ 23(1) und (3) BauNVO)

BEBAUUNGSPLAN "GOLDKAUTE" M 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goldkaute“ bleiben für Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

2. Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goldkaute“ für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Die textlichen Festsetzungen für „Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise gemäß § 9 (1) 1 und 2 BBauG (Tabelle)“ gilt nicht für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

3. Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzung wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

3.1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen WA/N (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

4. Die nicht geänderten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goldkaute“, bleiben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

5. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goldkaute“ für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung Nr. 2.2.1 „Gestaltung der Grundstücksfreiflächen“ wie folgt neu gefasst:

2.2.1 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf mindestens der Hälfte der Grünflächen zu bepflanzen.

Je Baugrundstück sind mindestens 1 Laubbaum oder 1 Obstbaum zu pflanzen. Bäume 1. und 2. Ordnung sind nicht zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- **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)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) 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. 19 des Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Art. 7 des Haushaltsbegleitgesetzes des Landes Hessen für die Haushaltsjahre 1998 und 1999 vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 429)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 384)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

BEGRÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung.

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 23. JAN. 2003

- Katasteramt Darmstadt -

Im Auftrag: Darmstadt,

VERFAHREN

Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	12.11.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	16.12.1999
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom bis	17.01.2000 17.02.2000
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	04.03.2002
Beschluss des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur öffentlichen Auslegung durch die Gemeindevertretung	am	14.12.2001
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	07.03.2002
Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	18.03.2002 19.04.2002
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen und Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung durch die Gemeindevertretung	am	27.06.2002

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

Roßdorf, 23. Jan. 2003

Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB — am 23.01.2003

Roßdorf, 23. Jan. 2003

Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Roßdorf, 23. Jan. 2003

Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

GEMEINDE ROSSDORF

BEBAUUNGSPLAN
3. ÄNDERUNG "GOLDKAUTE"

0 5 10 20 30 50 m

MAI 2002 M 1:500

(1515-08-EN5-RC 73x60 20.01.2003)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt

(06151)9950-0 Telefax (06151)995022

573 B L