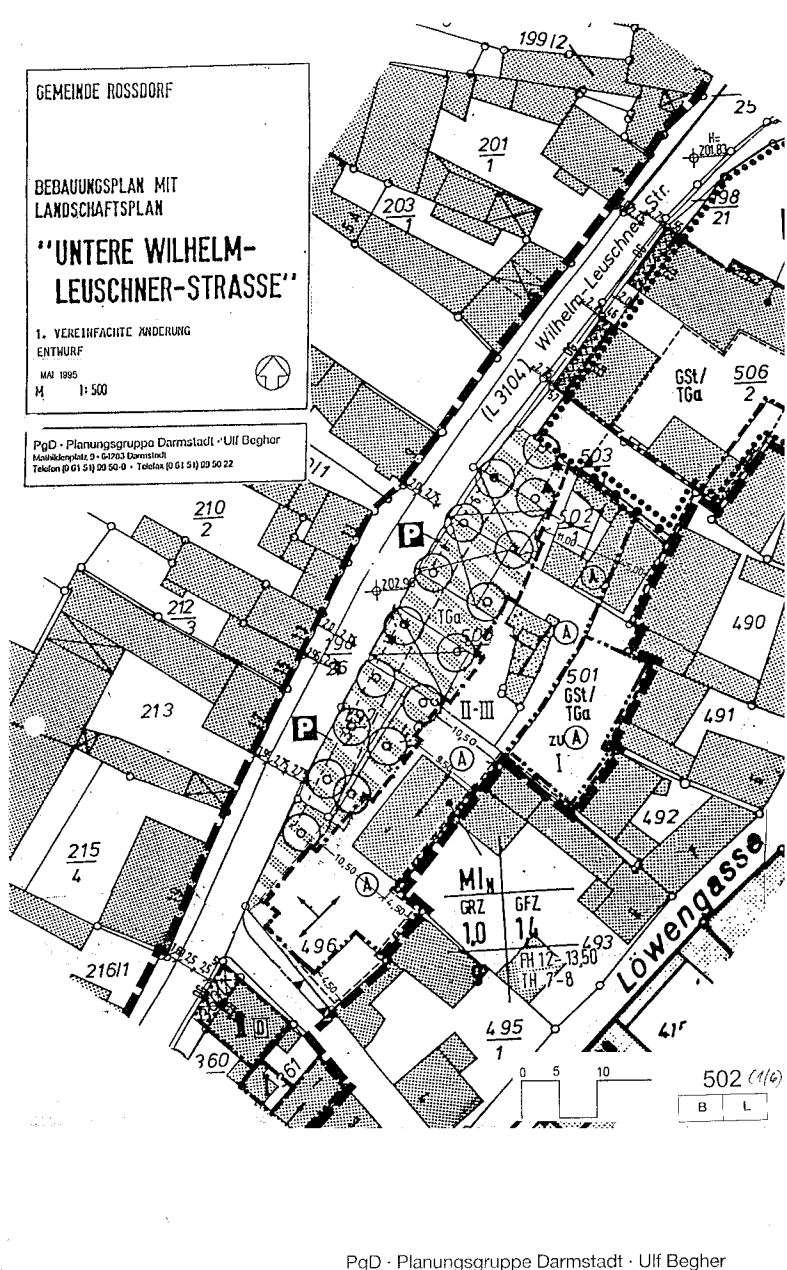




PgD - Planungsgruppe Darmstadt - Ulf Begher
Mathildenplatz 9 - 64283 Darmstadt
Telefon (0 61 51) 99 50-0 - Telefax (0 61 51) 99 50 22

GEMEINDE ROSSDORF

Landkreis
Darmstadt-Lieburg
9.8.1995
-Außenstelle Dieburg-

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
„UNTERE WILHELM-LEUSCHNER-STRASSE“
(VEREINFACHTE ÄNDERUNG)

BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Geltungsbereich
3. Rechtsgrundlagen
4. Begründung der Festsetzungen
5. Kosten und Maßnahmen

Aufgestellt durch:

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
- Ulf Begher -
Mathildenplatz 9
64283 Darmstadt
Tel.: 06151-99 500
Fax: 06151-99 50 22

15102002.doc-c
03.05.1995

20.7.95 Bekanntmachung

- 2 -

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Untere Wilhelm-Leuschner-Straße“ sind folgende Ziele verbunden:

- a) Die Gebäudetiefe soll von 8 m auf 9,50 m verbreitert werden; in einigen Bereichen soll die Gebäudetiefe auf 10 m verbreitert werden. Ferner werden die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zur Wilhelm-Leuschner-Straße hin in einigen Teilen geringfügig verändert (siehe Planausschnitt).
- b) Die Tiefgarage soll im Bereich der Platzfläche des Angers mehr als bisher festgesetzt unter der Platzfläche ermöglicht werden.

Um die Anpflanzung der Bäume zu gewährleisten, wird folgende Festsetzung getroffen:

Bei Unterbauung der als Angerfläche festgesetzten Flächen mit Tiefgaragen sind die Bereiche der festgesetzten Baumstandorte in einem Radius von 1 m - gemessen vom Baumstandort - mit mindestens 90 cm Bodenauftrag incl. Drainschicht zu überdecken.
- c) Der hintere Grundstücksbereich der Parzelle 501 soll bis zu den anschließenden südlichen Grundstücksgrenzen eingeschossig bebaubar sein (ursprünglich ausgewiesen als Stellplatzfläche).
- d) Das im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragene Geh- und Fahrrecht zur Anbindung der hinteren Stellplatzfläche zugunsten der übrigen Teilgrundstücke der Angerbebauung kann nun entfallen. Die Planbezeichnung wird entsprechend geändert, die textliche Festsetzung 7.0 entfällt.
- e) Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage in der Hintergasse soll um 5 m nach Süden verschoben werden (siehe Planausschnitt).
- f) Die maximale Firsthöhe wird von jetzt 13,00 m auf 13,50 m erhöht.
- g) Die landschaftsplanerische Festsetzung 2.0 (Grünordnung im Straßenraum) wird um eine weitere Baumart ergänzt:

Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

(Bäume wie in der Erbacher Straße)
- h) In der Festsetzung 4.0 (Begrünung des Parkdecks) entfällt der Teilsatz „sowie östlich der geplanten Angerbebauung“, da diese Stellplatzfläche entfällt.

Die Festsetzung lautet nun:

Die mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze/Tiefgarage“ ausgewiesenen Flächen südlich des vorhandenen Rathauses dienen u. a. dem Abstellen von Autos. Dazu sind mind. 0,7 x 0,7 m große Pflanzbeete mit Erdanschluß im Abstand von ca. 10 m einzuplanen und entsprechende Rankgerüste (Pergola o. ä.) vorzusehen.

15102002.doc-c
03.05.1995

502(4/6)

- 3 -

- i) Bei der Festsetzung 2.4 (Dachgauben und Zwerchgiebel) der Gestaltungs-satzung entfällt der Satz „Die maximale Breite einer einzelnen Dachgaube ist auf 1,20 m festgesetzt.“

Die Festsetzung lautet nun:

Die gesamte Breite aller Dachgauben und Zwerchgiebel darf maximal die Hälfte der Dachlänge betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens das Maß der Breite betragen. Die Breite eines Zwerchgiebels darf maximal 9,00 m betragen.

- j) Die Festsetzung 2.5 (Materialien der Dachflächen) der Gestaltungssatzung erhält in Satz 3 folgenden Zusatz: „Zur Gliederung der Dachflächen“, „oder Teilflächen des Daches“ und „sowie verglasten Flächen“

Die Festsetzung lautet nun:

Zulässig sind Dachsteine aus Ton oder Beton mit roter bis rotbrauner Farbe.

Unzulässig sind Dacheindeckungen mit Wellplatten, Kunststoffplatten oder Blechen. Zur Gliederung der Dachflächen können untergeordnete Bauteile (z. B. Dachgauben) oder Teilflächen des Daches in Ausnahmefällen mit Blechabdeckungen sowie verglasten Flächen versehen werden.

- k) Bei der Festsetzung 3.1 (Fassadengliederung) der Gestaltungssatzung entfällt der Satz „Ebenso sind Kragplatten straßenseitig nicht zulässig“.

Die Festsetzung lautet nun:

Die Wandflächen der straßenseitigen Fassaden in der Wilhelm-Leuschner-Straße sind als zusammenhängende, bündige Flächen auszubilden (Lochfassaden). Wandaufösungen in Einzelflächen, hervortretende oder eingeschnittene Einzelbauteile wie Erker, Veranden, Loggien, Balkone oder entsprechendes sind in den Straßenfassaden der Wilhelm-Leuschner-Straße unzulässig.

- l) Die Festsetzung 3.2 (Fassadenmaterialien) der Gestaltungssatzung erhält folgenden Zusatz:

„Zur Gliederung der Fassaden sind für untergeordnete Bauteile bzw. Fassadenabschnitte hiervon Ausnahmen zulässig.“

Die Festsetzung lautet nun:

Zulässig sind verputzte Fassaden und Fassaden aus Natursteinen.

Unzulässig sind Verkleidungen mit Metall, Glas, Kunststoff, Keramikplatten oder Materialimitationen sowie glänzende Anstriche.

Zur Gliederung der Fassaden sind für untergeordnete Bauteile bzw. Fassadenabschnitte hiervon Ausnahmen zulässig.

15102002.doc-c
03.05.1995

502(4/6)

- 4 -

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Untere Wilhelm-Leuschner-Straße“ hat folgende räumliche Begrenzung:

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich von der Nordwestseite der Wilhelm-Leuschner-Straße zwischen der Einmündung des Rehbergwegs bis zur Einmündung in die Erbacher Straße begrenzt (Nordwestrand Anwesen Wilhelm-Leuschner-Straße 29 bis Nordseite Anwesen Wilhelm-Leuschner-Straße 1).

Im Nordosten bildet die Südwestseite der Erbacher Straße die Begrenzung der Gehwegbereiche zwischen Rathausplatz bzw. Altem Rathaus und Erbacher Straße/Straßenverkehrsfläche ist Teil des Geltungsbereiches.

Im Südosten begrenzen die jeweiligen Südostgrenzen der südöstlich an die Wilhelm-Leuschner-Straße zwischen Erbacher Straße und Neugasse an grenzenden Anwesen den Geltungsbereich: Rathaus (Erbacher Straße 1) mit Apothekengebäude (Wilhelm-Leuschner-Straße 2), Wilhelm-Leuschner mit Nr. 6 bis Nr. 20; mit eingeschlossen ist das Anwesen Hintergasse Nr. 1.

Südwestlich der Neugasse bildet die Südostgrenze der Wilhelm-Leuschner-Straße bis zum Anwesen Wilhelm-Leuschner-Straße Nr. 26 die Geltungsbereichsgrenze. Im Südwesten bildet die Linie zwischen Wilhelm-Leuschner-Straße Nr. 26 und dem Nordostrand der Einmündung des Rehbergwegs in die Wilhelm-Leuschner-Straße die Begrenzung.

Damit umfaßt das Plangebiet in der Gemarkung Roßdorf folgende Parzellen:

Flur 1:

358/1, 359, 360, 361, 496, 497/1, 499, 500/1, 501, 502/1, 503/1, 506/2;

(Wilhelm-Leuschner-Straße:) 198/15, 198/18, 198/21, 198/22; (Erbacher Straße:) 198/24 (teilweise)

(Hintergasse:) 386 (teilweise);

Flur 11:

(Wilhelm-Leuschner-Straße:) 341/1 (teilweise)

15102002.doc-c
03.05.1995

502(5/6)

- 5 -

3. Rechtsgrundlagen

Dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes „Untere Wilhelm-Leuschner-Straße“ liegen zugrunde:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II 1122), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) geändert gemäß Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466)
- **Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mitrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG)** vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. II. 361 - 97, S. 655 - 706) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 755, 793)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309, II S. 881-A17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
- **Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.1993 (GVBl. I S. 1458)
- **Hessisches Wassergesetz** in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 113)
- **Erlaß** des Hess. Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. August 1993 Betr. Änderungen der Vorschriften mit Bezug zum Städtebaurecht

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf in der Fassung der 1. Änderung von 1987 weist das betreffende Gebiet als gemischte Baufläche und als Hauptverkehrsweg aus.

15102002.doc-c
03.05.1995

502(6/6)