

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

- Bauplatzbuch (Baupl) i.d.F. vom 12.12.1986 (BStBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BStBl. I 1993, S. 466)
- Bauplatzverordnung (BauplV) i.d.F. vom 22. Januar 1990 (BStBl. I 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BStBl. I 1993, S. 466)
- Wohnungsbau-Förderungs- und Wohnbaugesetz (WohnbF) vom 22. April 1993 (BStBl. I 1993, S. 466)
- Flächennutzungsverordnung 1990 (FlächV) vom 18. Dezember 1990 (BStBl. I 1990, S. 50)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 20.01.1977 (OBl. I, S. 102) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 (OBl. I, S. 476/566) geändert durch Gesetz vom 25. September 1991 (OBl. I, S. 301) und durch Gesetz vom 1. April 1992 (OBl. I, S. 381)
- Hessisches Naturschutzgesetz vom 18.09.1980 (OBl. I, S. 309, 11 S. 881-817), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1988 (OBl. I, S. 429, 11 S. 889), Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 22.03.1987 (BStBl. I, S. 489), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BStBl. I 1993, S. 466)
- Gemeinsamer Erlass des Hess. Ministers für Landwirtschaft, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hess. Ministers des Innern vom 12.10.1982 betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HBNatG.
- Hessisches Wasserrecht in der Fassung vom 22.01.1990 (OBl. I, S. 113)

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Landschaftsplan gemäß § 2(1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 27.08.1992 beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 11.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB - also die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Abklärung - erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 08.02.1993 bis einschließlich 08.03.1993.

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB beschloss die Gemeindevertretung den Plan als Entwurf und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB. Diese Beschlüsse erfolgten am 23.07.1993.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 24.09.1993. Die gemäß § 2(2) und § 4(1) BauGB Beteiligten, wurden von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Landschaftsplan und Begründung hat öffentlich auszuweisen gemäß § 3(2) BauGB vom 04.10.1993 bis einschließlich 05.11.1993.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan mit Landschaftsplan und Begründung gemäß § 3(2) BauGB geprüft und über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit Beschluss vom 02.12.1993 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 02.12.1993 als Satzung beschlossen.

Das Anzeigeverfahren nach § 11(3) BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 02.09.93 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan mit Landschaftsplan rechtsverbindlich.

Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung und Begründung gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung - Bauamt - bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

FESTSETZUNGEN NACH DER PLATZLEICHENVERORDNUNG

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

Mi Mischgebiet (§ 6 BauWO) mit Nutzungsbeschränkungen nach § 2(1) und (4) BauWO (s. textliche Festsetzung 2.1)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 18(1) BauWO) als Höchstmaß

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20(2) BauWO) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20(3) BauWO)

B Offene Bauweise (§ 22(1) und (2) BauWO)

Bo Nur Einzelhäuser zulässig

Ba Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauWO)

O Oberbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauWO)

G Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Gr private Grünfläche

Grö öffentliche Grünfläche

Z Nutzgärten (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 5.1)

St Streuobstwiese (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 5.2)

W Wiesenteile (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 5.3)

F Feuchtwiese (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 6.1)

R Flächen zur Wiederherstellung der Bachau (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 6.2)

Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

V Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

S Straßengrenzungsfläche

SV Straßenverkehrsflächen

Sonstige Pflanzflächen

F Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Gd Garagen

Zweckbestimmung:

F Feuchtwiese

R Fläche zur Wiederherstellung der Bachau

F Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

O Anpflanzen von Bäumen -Standortfestsetzung- (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 4.0)

E Erhalt von Bäumen (s. landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 3.0)

Zweckbestimmung:

F Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Gd Garage

F Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

A Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9(7) BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2.0 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 **Mischgebiet**

In dem als Mi festgesetzten Gebiet sind die in § 6(2) Nr. 1-5 BauWO genannten Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäften- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speisewirtschaften
- sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Handlungen sowie für historische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind nach § 1(5) BauWO die in § 6(2) Nr. 6-8 BauWO genannten Nutzungen:

- Gartenerdbeiten
- Tankstellen
- Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4a(3) Nr. 2
- auch nicht als Ausnahme nach § 6(3) BauWO

Die Ausnahmeregelung nach § 6(3) BauWO wird gemäß § 1(6) Nr. 2 BauWO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 **Auf den als "private Grünfläche: Nutzgärten" festgesetzten Flächen ist pro Grundstück die Errichtung einer Gartenbaueinrichtung freigelegt mit einer Grundfläche von höchstens 16 qm zulässig (§ 9(1) 15 BauGB).**

3.0 **Höheanlage baulicher Anlagen** (§ 9(2) BauWO)

3.1 **Die Erdschichtaufbauten-Überkante der zulässigen Gebäude darf 0,30 m über der durchschnittlich angrenzenden Verkehrsfläche, bei den Gartenlauben über natürlichem Gelände, nicht überschreiten.**

3.2 **Die Traufhöhe der Gartenlauben darf höchstens 2,3 m über natürlichen Gelände betragen.**

4.0 **Stellplätze und Garagen** (§ 9(1) 14 BauGB)

4.1 **Stellplätze und Garagen sind nur im Mi-Gebiet oder im in der Planzeichnung angegebenen Grundstücksstell zulässig.**

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9(1) Nr. 11, 15, 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO und § 4 HBNatG

1.0 **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß § 4 HBNatG wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2.0 **Oberbodensicherung**

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf den jeweiligen Baugrundstück wieder aufzutragen.

3.0 **Bindungen zum Erhalt von Bäumen**

Der vorhandene und mit Pflanzlichen dargestellte Baumbestand ist langfristig zu sichern und zu unterhalten und darf durch Baumaßnahmen nicht geschädigt werden. Die DIN 18 820 ist entsprechend einzuhalten.

4.0 **Pflanzgebot von Bäumen / Standortfestsetzungen**

4.1 **Die Baumpflanzungen sollen mit standortgerechten, hochstämmigen, heimische Laubbäumen ausgeführt werden. Die Bäume sind langfristig zu erhalten und zu pflegen.**

4.2 **Baumreihen entlang der Straßen**

Die Jungbäume sind bis zum 10. Jahr alle zwei Jahre zu schneiden, danach ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt in mehrjährigen Turnus auszuführen. Auf intensive Düngung ist zu verzichten. Die Wiese ist mindestens 1 x bis maximal 3 x pro Jahr, frühestens im Juli, zu mähen.

Quercus robur - Stieleiche

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 14/16 cm, Kronenansatz nicht unter 3 m

4.3 **Die festgesetzten Standortfestsetzungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung bei den Baupflanzungen wieder. Die Standortfestsetzungen sind bei der Gestaltung der Grün- und Freizeitanlagen zu beachten; ausnahmsweise kann bei Übergang mit Fern- und Entsorgungsanlagen hier ein max. 5 m abgewichen werden.**

5.0 **Private Grünflächen**

5.1 **Private Grünflächen: "Nutzgärten"**

Die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Nutzgärten" festgesetzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und langfristig zu erhalten.

Die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Feuchtwiesen" festgesetzten Flächen sind wieder zu vergrassen. Der Entwässerungsplan ist aufzugeben, d.h. jegliche Pflege und Instandhaltung ist zu unterlassen. Das tieferliegende Ende des Drainagegrabens ist dauerhaft zu verschließen. Die Grünfläche ist einmal pro Jahr im Herbst zu mähen; das Müllgut ist abzutransportieren. Jegliche Anwendung von Bioziden ist untersagt.

5.2 **Private Grünflächen: "Streuobstwiese"**

Die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" festgesetzten Flächen sind mit Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Es ist ein Baum pro 100 qm Fläche zu pflanzen bzw. zu erhalten, wobei eine Mischung verschiedener Obstsorten (Kern- und Steinobst) zu wählen ist. Lokalorten sind zu bevorzugen. Eine Auswahl erstellt das Institut für Obstbau der Forschungsanstalt Darmstadt.

Der Pflanzabstand beträgt 10-15 m.

5.3 **Private Grünfläche: "Wiese / Weide"**

Die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiese/Weide" festgesetzten Flächen sind als Wiese oder Weide anzulegen und zu erhalten.

Pro 200 qm Fläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.

Die Kopfhöhe sind 1 x jährlich zu schneiden. Die Randstreifen sind maximal 2 x jährlich zu mähen.

6.0 **Öffentliche Grünflächen**

6.1 **Öffentliche Grünfläche: "Feuchtwiese"**

gleichzeitige Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Feuchtwiese" festgesetzten Flächen sind wieder zu vergrassen. Der Entwässerungsplan ist aufzugeben, d.h. jegliche Pflege und Instandhaltung ist zu unterlassen. Das tieferliegende Ende des Drainagegrabens ist dauerhaft zu verschließen. Die Grünfläche ist einmal pro Jahr im Herbst zu mähen; das Müllgut ist abzutransportieren. Jegliche Anwendung von Bioziden ist untersagt.

6.2 **Öffentliche Grünfläche: "Fläche zur Wiederherstellung der Bachau"**

Baum 1. Hochordnung

- Alnus glutinosa - Schwarzalpe
- Fraxinus excelsior - Esche
- Salix spec. - Weiden
- Quercus robur - Stieleiche
- Ulmus carpinifolia - Felsulme
- Acer platanoides - Spitzahorn

Der Riedbach soll so weit wie möglich freigelegt und naturnah gestaltet werden; die Pflege ist schonend durchzuführen. Einer weiteren Einleitung ist entgegenzuwirken.

Auf die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird hingewiesen.

6.2.1 **Bereich westlich der Straße "Am Riedbach"**

Eine Reihe Kopulweiden ist am südöstlichen Rand des Bachbettes zu pflanzen:

Art: Salix spec., Silber- u./o. Knackweide

Holzstamm, 2 x verpflanzt, Stammhöhe 125-150 cm

Der bachbegleitende Weg ist maximal 100 cm breit mit wassergründiger Decke anzulegen. Die Randstreifen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Empfehlungen: Die Kopulweiden sind 1 x jährlich zu schneiden. Die Randstreifen sind maximal 2 x jährlich zu mähen.

6.2.2 **Bereich östlich der Straße "Am Riedbach"**

Bis zum östlichen Rand des Mischgebietes ist das Gestaltungsprinzip des Bereiches westlich der Straße "Am Riedbach" fortzuführen. Die dortigen Oberflächen sind abschnittsweise mit standortgerechten, heimischen Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen.

Der Rad- und Fußweg zwischen der Straße "Am Riedbach" und dem "Wiesweg" ist mit einer 2 m breiten wassergebundenen Decke anzulegen und in das Gestaltungskonzept entlang des Riedbachs zu integrieren.

Es sind Übergangsbereiche zwischen Bachau und der angrenzenden Feuchtwiese zu schaffen.

Für Pflanzungen im Bereich der Bachau sind folgende Arten zu verwenden:

Baum 1. Hochordnung

- Salix caprea - Salweide
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus spinosa - späte Traubeneiche
- Malus - Malweide
- 2x verpflanzt, 250-300 cm hoch

Sträucher:

- Comuna europaea - Pfaffenhütchen
- Acer campestre - Feldahorn
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus spec. - Weißdorn
- Salix spec. - Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Hollunder
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Mindestgröße: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Empfehlungen: Das Gewässer ist vor Verunreinigungen zu schützen. Die Pflege soll abschnittsweise in jährlichen Wechsel durchgeführt werden.

7.0 **Verkehrsflächen**

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße "Am Riedbach" ist gemäß Querschnitt 7.1 anzulegen.

Der "Wiesweg" ist entsprechend Querschnitt 7.2 anzulegen.

Querschnitt 7.1

Querschnitt 7.2

8.0 **Oberflächengestaltung**

Befestigungen von Stellplätzen oder Zufahrten mit bituminösen Decken oder Betonsteinpflaster sind unzulässig. Stattdessen sind Pflaster mit weitem Fugenbild, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder andere ähnliche wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen.

Die Fahrspuren sind mit Pflaster zu befestigen.

Alle übrigen Verkehrsflächen wie Mehrzweckstreifen, Baumstreifen, Stühwege etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (wassergebundene Decke, Schotterrasen für wenig Beanspruchte Flächen, Rasenfugenpflaster).

8.2 **Nicht bebauete Grundstücksfläche im Mischgebiet**

Der nicht für Bebauung, Garagen oder Stellplätze vorgesehene Grundstücksstell ist gärtnerisch anzulegen und darf nicht versiegelt werden.

9.0 **Fassadenbegrenzung**

Die Nord- und Ostfassaden der Gartenlauben sowie Garagen sind mit standortgerechten Fächern festzusetzen.

Folgende Arten werden empfohlen:

- Clematis spec. - Waldrebe
- Hedera helix - Efeu
- Hydrangea petiolaris - Gartehydrangee
- Lonicera spec. - Geißblatt
- Parthenocissus tricus - Weidenrebe
- Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde

10.0 **Grundstücksanforderungen**

Im Bereich westlich der Straße "Am Riedbach" und im Wohnhaus sind die an die öffentlich zugänglichen Flächen angrenzenden Grundstücke mit max. 120 cm hohen senkrechten Holzlatenzäunen einzufrieden. Der Bestand der Holzlaten zur Bodenoberfläche soll mindestens 10 cm betragen. Die Zäune sollen auf der Grundstückseite nach Möglichkeit entsprechend der Vorrichtung 11.0 eingegründet oder befestigt werden. Für den übrigen Bereich sind Einfriedungen unzulässig mit Ausnahme der als Wiese oder Weide festgesetzten Fläche. Bei einer Nutzung als Weide ist ein Zaun aus Holz mit waagerechten Latzen, max. 150 cm hoch vorzusehen.

11.0 **Artenauswahl**

Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Das Anpflanzen von Neozoen und Exoten ist nicht zulässig, ebenso das Anpflanzen von mehr als 5 Exemplaren einer Art nebeneinander oder in Gruppen.

12.0 **Pflanzmaßnahmen/Empfehlungen**

Bei der Unterhaltung der vorgenannten Gehölzpflanzungen und Grundstücksflächen sind Pestizide einschließlich Herbizide nicht anzuwenden. Die im Bereich der Verkehrsflächen (Fußwege, Stellplätze, Baumstreifen) bei geringer Nutzung aufzunehmende Bodenflora ist zu lassen. Auf die Verwendung von Tausalz ist zu verzichten.

13.0 **Erdbeuge**

Der bei privaten oder öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist - soweit möglich - auf den einzelnen Grundstücken bzw. im Pflanzgebiet wieder zu verwenden.

14.0 **Freizeitanlagen**

Als verbindlicher Bestandteil eines Bauantrags ist ein Freizeitanlagenplan im Maßstab 1:1000 zu erstellen und vorzulegen.

GESTALTUNGSATZUNG

(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1) HBO)

1.0 **Dachgestaltung**

1.1 **Zulässig sind Putz- oder Satteldächer mit einer Mindestneigung von 35°.**

1.2 **Zulässiges Material für die Dachdeckung sind rote Ziegel; für die Gartenlauben sind Holztafeldecken zulässig.**

1.3 **Für begrünte Dächer ist auch eine geringere Dachneigung als in 1.1 festgesetzt zulässig.**

2.0 **Fassaden-Gestaltung**

2.1 **Zulässiges Material für die Fassaden der Gartenlauben ist Holz in naturbelassenen Facetten.**

2.2 **Die Farbgebung der Fassaden in Mischgebiet ist in den landschaftlichen Rahmen einzupassen; es sollen nur erdfarbene Töne für Putz oder Holzverkleidungen verwendet werden.**

Die baurechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB sowie § 118 HBO sind am 23.09.1993 von der Gemeindevertretung als Bauausführung beschlossen worden.

Gestaltliche Grundlagen: § 118 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 18.09.1980 (OBl. I, S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.1990 (OBl. I, S. 395-407) und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.01.1990 (BStBl. I, S. 103), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.06.1978 (OBl. I, S. 420).

Bei der Unterhaltung der vorgenannten Gehölzpflanzungen und Grundstücksflächen sind Pestizide einschließlich Herbizide nicht anzuwenden. Die im Bereich der Verkehrsflächen (Fußwege, Stellplätze, Baumstreifen) bei geringer Nutzung aufzunehmende Bodenflora ist zu lassen. Auf die Verwendung von Tausalz ist zu verzichten.

Der bei privaten oder öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist - soweit möglich - auf den einzelnen Grundstücken bzw. im Pflanzgebiet wieder zu verwenden.

Als verbindlicher Bestandteil eines Bauantrags ist ein Freizeitanlagenplan im Maßstab 1:1000 zu erstellen und vorzulegen.

GEMEINDE ROSSDORF

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "RIEDSBACHAU"

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 23.09.1993

Az: IV/204-GARTEN-BL/13

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

10. DEZEMBER 1993

M 1:500

(PR-NR. 151)

514

B L

PgD Planungsgruppe Darmstadt

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022