



Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Roßdorf „Hühnerbusch“ - 3. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

1.2 Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden wie folgt präzisiert:

Es sind ausschließlich Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur dann zulässig, wenn es sich um Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben handelt, Endverbrauchermärkte sind unzulässig. Alle weiteren gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

2.1 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (als Obergrenze):

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2

Zahl der Vollgeschosse = III

Die zulässige Gebäudehöhe wird durch den angrenzenden Bestand vorgegeben. Für die Firsthöhe ist maximal die Firsthöhe der angrenzenden dreigeschossigen Bebauung (Flurstück 232/12) niveaugleich anzunehmen.

2.2 Bauweise: abweichend – Gebäude mit einer Länge bis zu 75 m sind zulässig, es gelten die Abstandsvorschriften der HBO; eine einseitige Grenzbebauung entlang der im Planteil festgesetzten westlichen Baugrenze (zu Parzelle Gemarkung Roßdorf, Flur 14, Nr. 232/12) ist zulässig.

2.3 Die überbaubare Fläche (Baufenster) ist gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den



benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Zufahrten, Zugänge, Rampen und Stützmauern sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

- 3.1 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- 3.2 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur anbaufähigen Verkehrsfläche einhalten.

4. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- 4.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten, z. B. gemäß folgender Artenliste, zu erfolgen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.
- Bäume: Apfel, Birne, Hauszweitsche, Süßkirsche, Walnuß, Hainbuche, Spitzahorn, Feldahorn, Vogelbeere, Weißbirke, Winterlinde, Stieleiche.
- Sträucher: Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Salweide, Wolliger Schneeball.
- 4.2 Maßnahmen F/H: Mehrreihige und flächige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und –sträuchern zur Durchgrünung des Baugebietes.
- Laubbäume: Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Weißbirke, Winterlinde.
- Laubsträucher: siehe Punkt 4.1
- 4.3 Eingänge und Zufahrten zu den Straßenräumen sind gestattet.
- 4.4 Garagenaußenwände und zusammenhängende Gebäudefassaden ohne Tür- und Fensteröffnungen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, wie z. B. Efeu, Wilder Wein etc. Pro 3 m Wandlänge ist ein Stück Pflanze vorzusehen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.
- 4.5 Je 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, jedoch mindestens 3 Bäume pro Grundstück.
- 4.6 Garagendächer sind extensiv zu begrünen.



- 5. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
- 5.1 Vorhandener Bewuchs mit Stammdurchmessern größer als 15 cm ist zu schonen, soweit dies bei der Durchführung der Festsetzung des Planes zulässigen baulichen Anlagen möglich ist.
- 6. § 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers:**
- 6.1 Im Zuge des Straßenbaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils erforderlich. Die Veränderung der Grundstückshöhe im Zuge des Straßenbaus (Böschungen) ist von den Grundstückseigentümern zu dulden. Die betroffenen Flächen sind im Rahmen der privaten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der überbauten Flächen, der Stellplätze und notwendigen Zuwegung, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vor Erosion zu schützen. Stützmauern an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind bis zu einer Höhe von 0,5 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig.
- 7. § 9 (1) 20 BauGB: Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verwendung des Niederschlagswassers**
- 7.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B.:
- Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.).
 - Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale / zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.
 - Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.
- 7.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 7.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.



B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

- 1.1 Die Dächer sind als Sattel-, Walm oder Pultdächer (als Sonderform des Satteldaches), für Garagen auch Flachdächer, auszubilden. Die Dachneigung ist ausschließlich in einem Bereich zwischen 20° - 45° a. T. zulässig (Ausnahme: Flachdach bei Garagen).
- 1.2 Solaranlagen sind zulässig.
- 1.3 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und vorzugsweise mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese in Gartenflächen oder Versickerungsflächen nach ATV - A 138 zu entwässern.
- 1.4 Werbeanlagen auf den Dachflächen und Leuchtreklamen sind unzulässig.

2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

- 2.1 Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig.
- 2.2 Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und in engen Kurven dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 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 § 20 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 Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen 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 bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Bodenschutz und Altlasten

Bei Eingriffen in den Boden ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes (Boden, Bodenluft, Grundwasser) festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist hierüber das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. 41.5 umgehend zu informieren.