

Textliche Festsetzungen

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

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

1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GEN (§ 8 BauNVO)

- Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art außer Einzelhandelsbetrieben,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsverkaufsflächen, die zur Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben dienen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO Einzelhandelsbetrieb für Sonderposten mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 m² (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe für Sonderposten mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 m². Das Sortiment wird beschränkt auf Sonderposten in wechselnder Zusammensetzung. Das zulässige Sortiment ist den Waren der nachstehenden Sortiments-Liste zu entnehmen:

- Haushaltswaren, Geschenkartikel,
- Autozubehör, Werkzeuge, Baumarktartikel,
- Reinigungsmittel, Kosmetik,
- Spielwaren, Sport-, Hobby- und Freizeitartikel,
- Pflanzen,
- Uhren, Schmuck,
- Lederwaren, Schuhe, Taschen, Korbwaren,
- Papier- und Schreibwaren,
- Bettwaren, Decken, Kissen,
- Kleinföbel, Matratzen,
- Teppiche, Gardinen, Tapeten,
- Camping- und Gartenartikel,
- Textilien,
- Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittel.

Die Verkaufsfläche für Lebensmittel ist dabei auf 10 % der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt. Ausnahmsweise sind einkauf- und saisonalbedingte Änderungen des Sortiments zulässig.

Sonstige Betriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO und sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 18,00 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche.

Die festgesetzte Höhe kann für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten) um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit „a“ festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, auch in Form von Carports, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Siehe hierzu auch textliche Festsetzungen Nr. 6.3.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)

5.1 Oberflächengestaltung

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen - insbesondere PKW-Stellplätze - in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

5.2 Niederschlagswasserversickerung / Regenwasserrückhaltung

Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll, soweit wasserwirtschaftliche Belange und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen, auf den Baugrundstücken versickert werden oder alternativ in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser wiederverwendet werden.

Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Textliche Festsetzungen

5.3 Saumstreifen „4“

Die mit der Ziffer „4“ festgesetzten Flächen sind als Saumstreifen zu entwickeln und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist durch eine Mahd im 3-jährigen Abstand zu pflegen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Grundstücksbegrünung

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Hierauf sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Repräsentationszone „1“ und „2“, Grundstücksrandeingrünung „3“) und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Saumzone „4“) anzurechnen.

6.2 Repräsentationszone „1“

Die mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen, sind bis auf notwendige Zufahrten, Zuwege und Eingänge, als Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern wie folgt anzulegen:

Auf 10 % der Pflanzfläche ist im Abstand von 10 m Laubbäume und auf 90 % der Pflanzfläche sind im Abstand von 1,25 bis 1,50 m Laubsträucher zu pflanzen.

6.3 Repräsentationszone „2“

Die mit der Ziffer „2“ festgesetzten Flächen sind wie folgt zu gestalten:

- Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

- Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Roßdorf ist anzuwenden.

6.4 Grundstücksrandeingrünung „3“

Die mit der Ziffer „3“ festgesetzten Flächen sind zu 100 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten:

- Je 12 lfm Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.
- Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.

7. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

8. Dachformen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Als Dachformen sind Sattel-, Walim- und Flachdächer zulässig.

Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung zwischen 20° und 45° einzuhalten.

9. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind nur für die am Ort Leistung erbringenden Betriebe zulässig.

Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form von Pylonen oder großflächigen Werbetafeln (Eurotafeln) und Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.

10. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind gemeinsame Mischendrahtzäune bis 2,00 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen verdeckt werden.

III. Hinweise und Empfehlungen

11. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

12. Altlasten

Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwassererschäden sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/De 41.5) zu informieren.

13. Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren ist der Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen beachtet werden:

Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar), im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.

Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz), um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden.

Vor Bauarbeiten an Fassaden muss eine Prüfung hinsichtlich einer möglichen Nutzung durch Fledermäuse durchgeführt werden (Spaltenquartiernutzung vom Frühling bis zum Herbst). Bauarbeiten sind bei Fledermäusevorkommen terminlich darauf abzustimmen.

Der Einbau von Quartiersteine für Fledermäuse in den oberen Hauswandbereichen wird empfohlen.

Textliche Festsetzungen

14. Waldabstand

Unmittelbar an die geplante Bebauung schließt ein Erholungswald an. Um einer Gefahr durch umfallende Bäume oder herab fallende Baumteile zu begegnen, wird empfohlen, innerhalb eines Abstandes von 25 m zum Waldrand (südliche Grundstücksgrenze zum Flurstück 120/1) im Fall einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Die Bebauung sollte durch besondere statisch-konstruktive Maßnahmen auf der dem Baumbestand zugewandten Seite gegen die Gefährdung z.B. durch Windbruch gesichert werden. Als statisch-konstruktive Maßnahmen kommen z.B. Maßnahmen in der Dachkonstruktion oder bei der Konstruktion der Außenwand in Frage.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe des Waldes mit Waldbrandgefahr zu rechnen ist.

15. Artenempfehlungen

Die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen.

15.1 Empfehlungen für Grundstücksbegrünung und Repräsentationszone

Bäume

Table with 2 columns: Tree species (e.g., Acer campestre, Acer platanoides) and their characteristics (e.g., Kegel-Feldahorn, Säulen-Spitzahorn).

Sträucher und Heckenpflanzen

Table with 2 columns: Shrub species (e.g., Cornus kousa, Deutzia) and their characteristics (e.g., Japanischer Hartriegel, Deutzie).

15.2 Empfehlungen für die Grundstücksrandeingrünung

Bäume

Table with 2 columns: Tree species (e.g., Acer campestre, Carpinus betulus) and their characteristics (e.g., Feldahorn, Hainbuche).

Sträucher

Table with 2 columns: Shrub species (e.g., Acer campestre, Amelanchier laevis) and their characteristics (e.g., Feldahorn, Felsenbirne).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzonenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.12.2011 (BGBl. I, S. 2557)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 628)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I, S. 3044)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)

Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 06.11.2011 (BGBl. I, S. 2178)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I, S. 1968)

Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Gemeindevertretung

am 04.11.2011

Bekanntmachung der Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

am 17.11.2011

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom 25.11.2011 bis 30.12.2011

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

am 11.11.2011

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung

am 16.03.2012

Ausfertigung

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

Roßdorf, 26. März 2012

Handwritten signature and official stamp of Christel Spröfler, Bürgermeisterin.

Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“ durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am 29. März 2012

Roßdorf, 29. März 2012

Handwritten signature and official stamp of Christel Spröfler, Bürgermeisterin.

Gemeinde Roßdorf

3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West II"



Februar 2012

M 1:1000

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

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

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

GEN Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Einzelhandelsbetrieb für Sonderposten

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

0,6 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

12 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. (Zahl als Beispiel))

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Fuß- und Radweg

Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

Fläche für Versorgungsanlagen und für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Elektrizität (Transformatorstation)

Depotcontainer

Hauptversorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Abwasserleitung, unterirdisch

Telekom, unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgranzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Saumstreifen

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

Umgranzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Repräsentationszone

Repräsentationszone

Grundstücksrandeingrünung

Sonstige Planzeichen

Abgranzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)