

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

1.1 **Maximal zulässige Gebäudehöhen** (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei Satteldächern am First, bei Pultdächern oder flach geneigten Dächern gemessen am Hochpunkt).
 Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

1.2 **Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)**
 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 176,3 m. ü. NN.
 Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

2. **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.
 Garagen sind auf den „Flächen für Stellplätze“ nicht zulässig.

3. **Zulässige Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Festplatz“** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzte Fläche dient der Gemeinde als Festplatz.
 Zulässig sind sporadische Veranstaltungen, wie Festbetrieb bei Gemeinde- und Vereinsfesten, Festzeitbetrieb mit Vergnügungspark oder Gewerbeschauen.
 Zirkusveranstaltungen sind nicht zulässig.
 Zulässig ist weiterhin das vorübergehende Abstellen von Kraftfahrzeugen.

II. **Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 HENatG**

4. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

4.1 **Versickerung von Niederschlagswasser**

Auf Dachflächen anfallendes, nicht als Betriebswasser weiter verwendetes Niederschlagswasser ist oberflächlich an der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ und anschließend zeitverzögert dem Hinterwiesengraben zuzuführen.

4.2 **Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke, Stellplätze sowie Fuß- und Radwege sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen.
 Als teilversiegelte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundene Wegedecken zulässig.

4.3 **Gewässerrandstreifen**

Die im Plan als „Gewässerrandstreifen“ festgesetzte Fläche ist sich selbst zu überlassen und somit als ausdauernde Ruderalflur / Hochstaudenflur zu entwickeln.
 Zur Durchquerung von Nord nach Süd, ist ein Weg mit maximal 3,00 m Breite in Erdbauweise oder mit wasserdurchlässiger Wegedecke zulässig.
 Innerhalb der Fläche ist im Einleitbereich des Niederschlagswassers eine flache Mulde auszubilden.

4.4 **Hinterwiesengraben**

Der Hinterwiesengraben ist innerhalb der Bachparzelle und des Gewässerrandstreifens naturnah umzugestalten, so dass eine leichte Mäandrierung des Grabens und eine Erhöhung der Strukturvielfalt ermöglicht wird.

5. **Öffentliche Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

5.1 **Festplatz**

Die im Plan als „Festplatz“ festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Grünland zu entwickeln und zu pflegen.

5.2 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt anzulegen:
 - Die Flächen sind zu 80 % als Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen.
 - Die Sträucher sind in Pflanzgruppen von mindestens 3 Stück einer Art zusammen zu pflanzen. Die Mindesthöhe der Strauchbepflanzung wird auf 3 m festgelegt.

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

6.1 **Verkehrsbegleitender Grünstreifen**

Die als „Verkehrsbegleitender Grünstreifen“ festgesetzten Flächen sind bis auf erforderliche Überwege und Zufahrten zu begrünen.
 Die festgesetzten Bäume sind zu pflanzen.
 Zulässig ist die Entwicklung von extensivem Grünland durch Ansaat einer Gras-Kraut-Ansaat mit einem Krautanteil von mindestens 15% und 1-2 x jährliche Mahd. Alternativ zulässig ist die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und Stauden.

6.2 **Straßenbäume**

Die im Plan festgesetzten Baumreihen sind aus schmalkronigen Bäumen, aus nur einer Art zusammenzusetzen.
 Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Masten, Straßenlampen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.

6.3 **Dachbegrünung**

Eine extensive Dachbegrünung aller flachen und geneigten Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° (Flach- und Pultdächer) (Mindestsubstratstärke: 8 cm) ist zulässig.

6.4 **Fassadenbegrünungen**

Die Teilflächen der Außenfassaden, die zusammenhängend mehr als 50 m² ungeteilt oder fenster- bzw. türlos sind, sind mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 qm Außenwandfläche zu bepflanzen.

7. **Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:
 Schmalkronige Bäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
 Heister: 2 x verpflanzt, Größe 250-300 cm
 Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Laubarten oder Obstbäume. Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung.

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.

Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß herzustellen. Eine Seite der Baumscheibe muss eine Mindestseitenlänge von 3 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

8. **Flächen zur Erhaltung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume sowie die Bepflanzungen auf den im Plan festgesetzten „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

Zur Überquerung des Hinterwiesengrabens ist innerhalb der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ eine maximal 3,00 m breite Brücke zulässig.

III. **Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

9. **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind**

Im Plangebiet ist mit hohen und schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts, die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich. Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

IV. **Hinweise und Empfehlungen**

10. **Verwendung von Niederschlagswasser** (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Betriebswasser weiter zu verwenden.
 Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).

11. **Uferbereiche** (§ 68 Abs. 2 und § 70 Abs. 2 HWG)

Gemäß § 68 Abs. 2 HWG müssen bauliche Anlagen zur Böschungsoberkante eines oberirdischen Gewässers (hier: Hinterwiesengraben) einen Abstand von mindestens 10,00 m einhalten.
 Außerdem wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 70 Abs. 2 Nr. 4 HWG im Uferbereich der Bäche das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen verboten sind, so weit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.

12. **Bodendenkmäler** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde (UDSchB) unverzüglich anzuzeigen.
 Außerdem ist die UDSchB bei Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Aus dem Umfeld des Bebauungsgebietes sind archäologische Fundstellen bekannt.

13. **Artenempfehlungen**

Schmalkronige Bäume	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides „Columnare“	Säulenhainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Weißdorn
Crataegus monogyna „Stricta“	Wildbirne
Pyrus communis „Beech Hill“	Säuleneberesche
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Dichtkronige Winterlinde
Tilia cordata „Erecta“	Schmalkronige Stadulme
Sträucher	
Comus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

VERFAHREN

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 14.12.2001

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2002

Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 21.05.2002 bis 21.06.2002

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 17.05.2002

Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur öffentlichen Auslegung durch die Gemeindevertretung am 13.09.2002

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 10.10.2002

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.10.2002 bis 22.11.2002

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung und der baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung durch die Gemeindevertretung am 21.02.2003

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

Roßdorf, 20. März 2003
 Für den Gemeindevorstand:
 Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der baurechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.03.2003

Roßdorf, 20. März 2003
 Für den Gemeindevorstand:
 Manfred Pfeiffer, Bürgermeister

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)</p> <p>FH_{max} = 12,00 m Maximale Firsthöhe (§ 16(2) Nr. 4 und § 16(3) BauNVO)</p> <p>GR_{max} = 2450m² Maximale Grundfläche (§ 16(2) Nr. 1 und § 16(3) BauNVO)</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)</p> <p>Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Strassenverkehrsflächen</p> <p>F/R Fuß- und Radweg</p> <p>Verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 und (6) BauGB)</p> <p>Sporthalle</p>	<p>Hauptversorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)</p> <p>Ferngasleitung, unterirdisch</p> <p>Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmung: Festplatz</p> <p>Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 und (6) BauGB)</p> <p>Hinterwiesengraben</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</p> <p>Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Anpflanzen von Bäumen (Standortfestsetzung)</p>	<p>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Erhaltung von Bäumen</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)</p> <p>Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)</p> <p>Fussweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche und Brücke über den Bachlauf (Empfehlung zur Wegeführung)</p>
---	--	--

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

- (Stand August 2002)
- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m. W.v. 01.08.2002
 - **BauNutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsorientierungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 486)
 - **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 274)
 - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)
 - **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (BGBl. I 145), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19.06.2002 (BGBl. I 364)
 - **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 27.06.2002 (GVBl. I, S. 324ff)
 - **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 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)

GEMEINDE ROSSDORF
 BEBAUUNGSPLAN
 MIT INTEGRIERTEM
 LANDSCHAFTSPLAN
 "NEUBAU EINER SPORTHALLE
 AM SPORTZENTRUM / ZAHLWALD"

0 10 20 40 60 100m

JANUAR 2003

M 1:1000

01516-08-ENT2-RC 14.04.03

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt
 Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022

97
 B L