

Textliche Festsetzungen

- I. **Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)** M/N
Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO)
 Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
 – Wohngebäude,
 – sonstige Gewerbetriebe.
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 – Geschäfts- und Bürogebäude,
 – Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 – Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 – Gartenbaubetriebe,
 – Tankstellen,
 – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc. kann die festgesetzte Gebäudehöhe maximal um 2,00 m überschritten werden.
 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 174,75 m üNN (Kanaldeckel unmittelbar nördlich des Plangebietes im Weg Flur 3, Flurstück 449/1). Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Veranden, Sichtschutzanlagen und Außentreppe oder regenerative Energieversorgungssysteme kann ausnahmsweise bis zu 3,00 m zugelassen werden.
 Eine Überschreitung der Baugrenzen im Traufbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes ist nicht zulässig.
4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**
 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der für diese Nutzungen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
- II. **Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 16 BauGB)**
- 5.1 **Versickerung von Niederschlagswasser**
 Auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 5.2 **Oberflächenbefestigung**
 Befestigte, nicht überdachte Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen.
 Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken.
6. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 6.1 **Grundstücksbepflanzung**
 Die nicht als Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksreifflächen) sind zu begrünen.
 Die festgesetzten Bäume sind zu pflanzen. Von den Standorten kann jedoch abgewichen werden. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Laubarten oder Obstbäume entsprechend der Artenempfehlungen.
- 6.2 **Eingrünung**
 Die mit Ziffer „1“ festgesetzte Fläche ist wie folgt anzulegen:
 – Die Fläche ist als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen.
 – Die Sträucher sind in Pflanzgruppen von mindestens 3 Stück einer Art zusammen zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll 1 m bis 1,5 m betragen. Die Mindesthöhe der Strauchbepflanzung wird auf 2,5 m festgelegt.
 – Pro 100 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen.
 – Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenempfehlungen zu verwenden.
- 6.3 **Anpflanzfläche**
 Die mit Ziffer „2“ festgesetzte Fläche ist wie folgt anzulegen:
 – Die Fläche ist als flächige Gehölzpflanzung aus Sträuchern herzustellen.
 – Die Sträucher sind in Pflanzgruppen von mindestens 3 Stück einer Art zusammen zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll 1 m bis 1,5 m betragen.
 – Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenempfehlungen zu verwenden.
- III. **Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**
7. **Dächer (§ 81 Abs. 1 HBO)**
 Zulässig sind Sattel- und Pultdächer.
 Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge des Daches betragen.
 Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem jeweiligen Dachende (Ortgang) muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.
 Zulässig sind nur rote oder rotbraune Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen oder alternativ Dächer mit extensiver Dachbegrünung.
 Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist zulässig.
8. **Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern sowie Wandverkleidungen aus Metall oder spiegelnden Materialien. Dem rationalen Umgang mit Energie dienende Fassadenverglasungen sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.
 Fassadenverglasungen dürfen nur einen untergeordneten Anteil an der Fassadenfläche einnehmen.

- IV. **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
9. **Wasserschutzgebiet (§ 19 WHG und § 33 HWG)**
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Brunnen 1-3 Roßdorf. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen, sind Nutzungsaufgaben und -beschränkungen zu beachten.
10. **Bodendenkmäler (§ 20 DenkmalschG)**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
11. **Leitungsschutzmaßnahmen**
 Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
12. **Arteneempfehlungen**

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriege
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Rose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wasserschneeball
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I 2005, S. 662)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert am 29.11.2005 (GVBl. I 2005, S. 769)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1746)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I 2004, S. 1794)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1794)

Übereinstimmungsvermerk

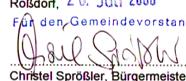
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Amr für Bodenmanagement Heppenheim
Anlaufstelle Darmstadt

Im Auftrag:   Darmstadt, 19. JUL 2006

Durchführungsvertrag und Begründung

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag und eine Begründung.

- Verfahren**
- Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 i.V.m § 2 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 21.07.2005
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.2005
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 12.09.2005 bis 14.10.2005
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 01.08.2005
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.02.2006
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2006 bis 20.03.2006
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 13.02.2006
- Unterzeichnung des Durchführungsvertrages von den Vorhabenträgern gemäß § 12 Abs. 1 BauGB am 22.06.2006
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen und Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung und der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 HGO durch die Gemeindevertretung am 14.07.2006
- Ausfertigung**
 Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.
- Roßdorf, 20. Juli 2006
 Für den Gemeindevorstand:

 Christel Sprößler, Bürgermeisterin 
- Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27. Juli 2006
- Roßdorf, 27. Juli 2006
 Für den Gemeindevorstand:

 Christel Sprößler, Bürgermeisterin 

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Krugmühle"

0 5 10 20 30 50 m 

Juni 2006 M 1:500

(1565-09-entfassung 18.07.2006)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
 Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
 Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
 0,6 Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 (1,2) Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20(2) BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 i.V.m. § 20(1) BauNVO)
 GH_{max} = 11,50 m Maximale Gebäudehöhe (§ 16(2) Nr. 4 und § 16(3) BauNVO)
 Höhenbezugspunkt

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)
 Baulinie (§ 23(1) und (2) BauNVO)
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9(1) Nr. 9 BauGB)
 Nur Garagen zulässig

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
 Ein- und Ausfahrt

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a und 25b BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Eingrünung
 Anpflanzfläche
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
 Zweckbestimmung:
 St Stellplätze
 N Nebenanlagen
 Spielplatz
 WSG Zone III Trinkwasserschutzgebiet (§ 9(6) BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)