

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)
Gewerbegebiet (Gartencenter)
Zulässig sind bauliche Anlagen für eine gewerbliche Nutzung (Gartencenter) einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen des Betriebes.
Es ist folgendes Hauptsortiment zulässig:
- Baumschul-, Container-, Beet- und Wasserpflanzen, Stauden, Gehölze, Zimmerpflanzen, bepflanzte Schalen,
- Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel),
- Samen, Zwiebeln, Knollen und ähnliches Saatgut,
- Getrocknete Blumen u.a. Pflanzen und Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke,
- Düngemittel, Torf, Erde, Rindenprodukte, Hydro-Zubehör, Seramis, Marmorierkies,
- Balkon-, Terrassen- und Gartenbedarf (keine Gartenmöbel und Auflagen),
- Korbwaren, Blumentöpfe, Pflanzgefäße,
- Gartengeräte.

- Auf einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² ist folgendes Randsortiment zulässig:
- Floristikbedarf, Geschenkartikel, Seidenblumen,
- Kerzen, Vasen, Zimmerkeramik,
- Garten-Fachliteratur,
- Gartenarbeitskleidung,
- Glückwunschkarten, Anlasskarten und -briefe,
- Saisonaler, ökologischer und regionaler Verkauf von Lebensmitteln, z.B. Obst, Wein, Gemüse, Kartoffeln.

- Zusätzlich sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgende Nutzungen zulässig:
- Anlieferungs-, Lager- und Ladehallen,
- ein Kunden-Bistro mit einer Bewirtungsfläche von maximal 50 m². Das Kunden-Bistro ist nur in Zusammenhang mit der Gärtnerei zulässig
- die für die Nutzung als Gartencenter erforderlichen Kassenbereiche, Büro- und Nebenräume
- eine Wohnung z.B. für Betriebsleiter oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

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

- 2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 176,00 m ü.NN. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

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

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m. Ausnahmsweise ist auf einer Grundfläche von maximal 250 m² eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m zulässig. Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die festgesetzte Höhe von 10,00 m kann für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. technische Aufbauten) um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
Zur Errichtung einer offenen Überdachung im Eingangsbereich ist eine Überschreitung der östlichen Baugrenze um maximal 5,00 m auf einer Breite von 13,00 m zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren Grundstücksflächen, als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen, auch in Form von Carports, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen – mit Ausnahme einer Feuerwehrraumfahrt – sind auf der gesamten Grundstücksfläche mit Ausnahme der Fläche für Maßnahmen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen 2“ zulässig.

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

- 5.1 Mittelwiesengraben „1“
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen mit der Zweckbestimmung „Mittelwiesengraben“ ist der Mittelwiesengraben naturnah umzugestalten und zu entwickeln. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:
- naturnahe und strukturreiche Gestaltung des Grabens,
- naturnahe Gestaltung der Uferbereiche,
- punktuelle Bepflanzung des Gewässerlaufes mit standortgerechten Gehölzen.

5.2 Gewässerrandstreifen „2“

- Die Fläche für Maßnahmen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist nach den folgenden Grundsätzen zu entwickeln:
- naturnahe Begrünung (z.B. extensive Blumenweiese),
- punktuelle Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen.

5.3 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.

5.4 Niederschlagswasserversickerung / Regenwasserrückhaltung

- Nicht als Brauchwasser genutztes anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll, soweit wasserwirtschaftliche Belange und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen, versickert werden oder alternativ in den Mittelwiesengraben eingeleitet werden. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist alternativ eine Ableitung des Niederschlagswassers über die öffentliche Kanalisation zulässig. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.5 Grundwasseremissionsstelle

- Die Grundwasseremissionsstelle im Plangebietungsbereich ist zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen.

5.6 Artenschutz

- Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhangs 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. Sofern Höhlen- und Spaltenquartiere in dem Ufergehölzbestand nachgewiesen werden, und diese als potenzielle Überwinterungsquartiere von bestimmten Fledermausarten genutzt werden können, ist eine Fällung vor Bezug der Winterquartiere vorzusehen.
- Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmenwicklung und Kunstlichteinsatz), um Störungen und Kollisionen mit jlegenden Tieren zu vermeiden.
- Vor Abriss der bestehenden baulichen Anlagen muss eine Prüfung hinsichtlich einer möglichen Nutzung durch Fledermäuse durchgeführt werden (Spaltenquartiernutzung vom Frühling bis zum Herbst). Bauarbeiten sind bei Fledermausvorkommen terminlich darauf abzustimmen.
- Es sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag beim Bau größerer Glasflächen zu treffen.
- Reduzierung nächtlicher Beleuchtung auf das betriebstechnische Notwendige zur Vermeidung von Störungen an Brutplätzen von Vögeln und Vermeidung von Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.
- In den oberen Hauswandbereichen sind Quartiersteine für Fledermäuse einzubauen.
- Auf dem Grundstück sind Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen.

6. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen.

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

- 7.1 Grundstücksrandelngrünung
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 100 % gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen:
- Je 15 fdm Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 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 - 5 Stück einer Art vorzunehmen.
- Vorhandene Gehölzbestände sind soweit als möglich in die Pflanzfläche zu integrieren.

7.2 Bäume

- An den in der Planzeichnung vorgeschlagenen Standorten sind heimische Laubbäume entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen. Von den vorgeschlagenen Pflanzstandorten kann ausnahmsweise bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Masten, Straßenlampen bzw. Grundstückszufahrten um maximal 5,00 m abgewichen werden.

8. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

- 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

- 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. Werbeanlagen sind auf zwei Gebäudeaußenseiten bis zu einer Größe von maximal 5 % der Fassadenfläche zulässig. Folgende vom Gebäude abgerückte Werbeanlagen sind zulässig:
- drei Fahnenmasten, Höhe maximal 7,50 m,
- ein Pylon, Höhe maximal 5,00 m, Breite maximal 2,00 m.
Werbeanlagen dürfen nicht Anlass zu Verwechslungen mit amtlichen Verkehrszeichen oder Einrichtungen geben oder deren Wirkung beeinträchtigen.

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

- Zulässig sind:
- transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m kombiniert mit Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen,
- Heckenpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen.

III. Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

- Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

11. Nutzung des Niederschlagswassers

- Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes sind auf dem Grundstück Zisternen zu errichten. Sie sollen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dienen, das auf den Dachflächen anfällt. Das Zisternenwasser soll als Brauchwasser genutzt werden.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

- 12. Mittelwiesengraben
Für die Verlegung und naturnahe Umgestaltung des Mittelwiesengrabens wird ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren durchgeführt. Die notwendigen Flächen werden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

13. Wasserschutzgebiet

- Das Plangebiet liegt zum Teil (geplante Erschließungsstraße) innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Roßdorf. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1981 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (SIAnz.: 29/1981 S. 1466) sind zu beachten.

V. Hinweise und Empfehlungen

- 14. Bodendenkmäler
Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler zu erwarten sind (Siedlungsstelle von der Jungsteinzeit bis in die römische Epoche). Es ist daher erforderlich, die Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn (jegliche Eingriffe in den Boden) über den Tag des Beginns zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind von einer von den Denkmalbehörden zu stellenden denkmalfachlich geeigneten Person (§ 18 Abs. 2 HDSchG) zu überwachen. Sollten Bodendenkmäler auftreten, muss die Zeit für die Freilegung, Dokumentation und Bergung zur Verfügung gestellt werden.

15. Altlasten

- Nach Recherche des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt befindet sich im Geltungsbereich ein Altstandort (ALTISt-Nr.: 432.020.020.001.340). Zur Untersuchung des Altstandortes wurde eine orientierende Erkundung durchgeführt. Schlussbericht über die orientierende Erkundung des ehemaligen Kliranlagenstandortes, Altstandort Alte Kliranlage Roßdorf, Erbauer Straße 2 (Ingenieurbüro EDU, Griesheim, 02.09.2011). Die oberflächennahen Bodenmischproben zeigten keinerlei sensorische Auffälligkeiten. Auch die Analyseergebnisse ergaben für keinen der untersuchten Parameter (Pb, Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Quecksilber und Cyanide) eine Überschreitung der Prüfwerte. Die aus den Bohrungen entnommenen Bodenproben zeigten ebenfalls keine sensorischen Auffälligkeiten. Von den untersuchten Parametern (Mn, V, Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink, Benz(a)pyren und Naphthalin) wurden bei zwei der 47 Bodenproben Beurteilungswerte für Böden (nach HLUG) lediglich bei Zink bzw. PAK leicht überschritten. Aus der Grundwasseremissionsstelle (GWM1) wurden jeweils im Frühjahr 2010/2011 Schöpfproben entnommen. Die Schöpfproben wurden auf kationenspezifische Parameter (Bor, Chlorid, Nitrat, Sulfat, Nitrit, Am, NO3, NH4) untersucht. Im Frühjahr 2010 war lediglich der Nitrit-Gehalt erhöht, diese Konzentration wurde aber im Frühjahr 2011 nicht bestätigt. Für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf für die Fläche. Die Erhaltung der Grundwasseremissionsstelle ist jedoch sicherzustellen.

- Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Roßdorf, 03. Dez. 2012

16. Leitungsstrassen und Leitungsschutzmaßnahmen

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

17. Artenempfehlungen

- Die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen.
Bäume: Acer campestre, Feldahorn; Acer spycata, Hainbuche; Fagus sylvatica, Rotbuche; Malus silvestris, Holzappel; Populus tremula, Zitterpappel; Prunus avium, Vogelkirsche; Prunus padus, Traubenkirsche; Quercus petraea, Traubeneiche; Quercus robur, Stieleiche; Pyrus communis, Wildbirne; Sorbus domestica, Spierling; Sorbus aucuparia, Eberesche.
Sträucher: Acer campestre, Feldahorn; Amelanchier laevis, Felsenbirne; Berberis vulgaris, Sauerdorn; Cornus mas, Kornelkirsche; Cornus sanguinea, Hartweigel; Corylus avellana, Hasel; Crataegus monogyna, Eingriffiger Weißdorn; Elyonurus europaeus, Pfaffenhütchen; Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche; Prunus spinosa, Schlehe; Rosa spec., Wildrosen; Sambucus nigra, Schwarzer Holunder; Viburnum lantana, Wolliger Schneeball; Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.06.2004 (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. 468)
- Planzeichenverordnung (PlanZ 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. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- 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. 2 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)

- Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 30.09.2011
Beschluss des Vorentwurfes, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 30.09.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 11.10.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 21.10.2011 bis 04.11.2011
Beschluss des Entwurfes, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 16.03.2012
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.03.2012
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.03.2012 bis 30.04.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.03.2012
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den im Plan enthaltenen Satzungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 5 HGO durch die Gemeindevertretung am 14.09.2012

Ausfertigung

- Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Roßdorf, 03. Dez. 2012

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den im Plan enthaltenen Satzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06. Dez. 2012

Roßdorf, 06. Dez. 2012

Für den Gemeindevorstand:

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

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

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
Gartencenter

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

- GRmax Maximale Grundfläche = 8000 m² (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)
GHmax Maximale Gebäudehöhe = 10 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
Mittelwiesengraben
Gewässerrandstreifen
Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- Bereich für wasserrechtliche Plangenehmigung "Verlegung und naturnahe Gestaltung des Mittelgrabens"
Bodendenkmäler
Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser

WSG III

- Wasserschutzgebiet Zone III

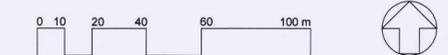
Planunterlagen

- Vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Grünland
Ackerland
Bachlauf (Fließrichtung)

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Gartencenter Löwer"

Vorhabenträger:
Gustav Löwer
Schillerstraße 109
63741 Aschaffenburg



(1522:15-eb-entlassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDa.de