Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Grundwasserstände) erforderlich sind)

sungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Bebauungsplan wird hingewiesen.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche

denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen

gege Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernäs-

Auf Kapitel IV der textlichen Festsetzungen zu diesem

Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei

Artenliste Solitärbäume 2 Korkenzieher Weide 3 Blutbuche 4 Esche 5 Walnuss 6 Linde Kirsche 8 Rosskastanie 9 Eschenahorn 10 Birke 11 Schlitzblättrige Buche 12 Zypresse 13 Tuja Bezeichnung Vollgeschosse Bauweise GRZ Dachform GHmax

II /<sub>ED</sub> 0,35 FD 10,00 m

II (ED) 0,35 | FD | 10,00 m

II  $/_{\rm E}$  0,35 FD 10,00 m

II /<sub>E</sub>\ 0,35 - -

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,

Zweckbestimmung:

überdachte Stellplätze

Stellplätze

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

## Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO) Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO) Zahl als Beispiel) Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO) GHmax Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

(§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 HBO) (Zahl als Beispiel) Stellung der baulichen Anlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO) Nur Einzelhäuser zulässig Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

(§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO) Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Abs. 1 BauNVO) → Stellung der baulichen Anlage und Firstrichtung

Besonderer Nutzungszweck von Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) Nur Nebenanlagen zulässig

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich Parkfläche Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) BHKW Blockheizkraftwerk Flächen für Müllbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Telekommunikationsleitungen, unterirdisch Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche Gärten Hausgarten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Bachentwicklung

Empfehlung zur Wegeführung

Fuß- und Radweg als Bestandteil der Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Fuß- und Radweg

Fuß- und Radweg

Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Wasserflächen Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft Wiesen- Zweckbestimmung flächen Wiesenflächen

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen Straßenbegleitgrün

Gehölzflächen Streuobst Feuchtgrünland / Ufergehölz

Erhaltung von Bäumen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB) Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG

(§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Jmwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 6 BauGB) Trinkwasserschutzgebie (§ 9 Abs. 6 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**L − J** (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise ---- Grenze Bauverbotszone

(§ 23 HStrG) Bauordnungsrechtliche Festsetzunger (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

FD Flachdach Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

Aufschüttung, Böschung

— — Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Textliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO) Allgemein zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

 Wohngebäude Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO: nicht störende Handwerksbetriebe. die der Versorgung des Gebiets Schank- und Speisewirtschaften.

Anlagen für kulturelle Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO: die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen

Gartenbaubetriebe,

Tankstellen. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) hier: Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Außenwandhöhe AWH<sub>max</sub> = 7,00 m Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Diese muss mit einer Dachaufkantung (Attika) am oberen Abschluss der Außenwand abschließen. Bei Gebäuden, die mit einem Staffelgeschoss ausgebildet werden, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem zweiten Vollgeschoss). Die Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Außenwandhöhe maximal um 1,00 m überschreiten. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen profilgleichen Außenwandhöhe zu errichten. Dies kann durch Sicherung mit einer Baulast gefordert werden.

Zur Hangseite ist es auf einer Länge von 5,00 m pro Gebäude ausnahmsweise zulässig die

.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Gebäudehöhe GH<sub>max</sub> = 10,00 m Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut inkl. Dachaufbauten. Innerhalb eines Doppelhauses sind profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten.

Außenwandhöhe bis zur maximalen Gebäudehöhe zu überschreiten.

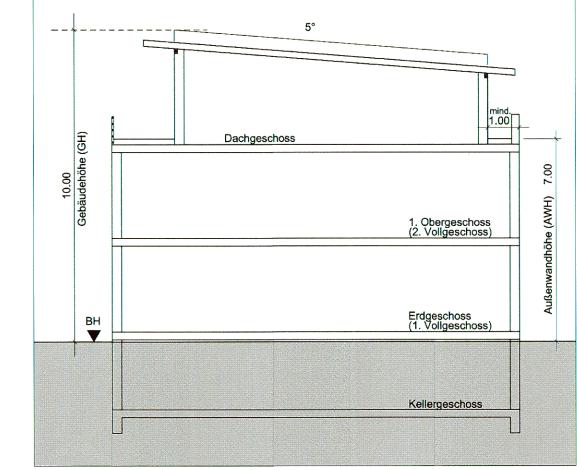


Abb. 1: Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei zwei Vollgeschossen

2.3 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 HBO) Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. zulässigen Gebäudehöhe bzw max. Außenwandhöhe wird eine Bezugshöhe (BH) festgesetzt. Die BH ist für die einzelnen Baufelder im zeichnerischen Teil festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Die BH ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Eine Abweichung der EFH von der BH um max. 0,50 m ist zulässig. Die BH ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten, z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden ist zulässig.

Bei den als Kulturdenkmal (D) gekennzeichneten Baufenstern ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 5,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten, z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden zulässig. 3.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: überbaubare Grundstücksflächen nur für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) Sind auf dem Baugrundstück Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, so sind Nebenanlagen

ten mit "N" gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind nur Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die eine Gebäudehöhe von 3,00 m sowie einen umbauten Raum von insgesamt 30 m³ und nicht überschreiten.

und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der als überbaubar festgesetz-

I. Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Längsausrichtung der Hauptgebäude definiert (s. Planeinschrieb).

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO) Private Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf nachzuwei-

Stellplätze sind nur innerhalb der mit "St" und "St / üSt" gekennzeichneten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den mit "St / üSt" gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. WA 2, WA 6 und WA 7

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb den mit "St / üSt" gekennzeichneten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von min. 5,00 m zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) einhalten. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der mit "TG" gekennzeichneten Flächen unter Einhaltung der GRZ/2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der mit "St" und "St / üSt" gekennzeichneten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den mit "St / üSt" gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei einem höheren Stellplatznachweisbedarf sind die benötigten Stellplätze zusätzlich in den angrenzenden Tiefgaragen des WA 3 nachzuweisen. Stellplätze sind innerhalb der mit "St / üSt" gekennzeichneten Flächen zulässig. Überdachte

Stellplätze müssen einen Abstand von min. 5,00 m zur Verkehrsfläche (Erschließungs-

straße) einhalten. Benötigte Stellplätze können auch in den Tiefgaragen des WA 3 nachge-

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO) Als Nebenanlagen sind nur Einrichtungen zulässig, die der Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung dienen und eine Gebäudehöhe von 3,00 m sowie einen umbauten Raum von insgesamt 30 m³ nicht überschreiten. Auf Festsetzung Nr. 3.2

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) WA 1, WA 2, WA 6 und WA 7

Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) wird auf 1 WE pro Wohngebäude festgesetzt. Bei Grundstücken mit mehr als 600 m² Grundstücksfläche sind ausnahmsweise 2 WE pro Wohngebäude zulässig.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) wird auf 12 WE pro Wohngebäude

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) wird auf 1 WE pro Wohngebäude festgesetzt. Bei Grundstücken mit mehr als 600 m² Grundstücksfläche sind ausnahmsweise 4 WE pro Wohngebäude zulässig.

serwirtschaftliche Belange entgegenstehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen. Innerhalb des Teilbereiches WA 5 (Packhalle) ist keine Begrenzung der höchstzulässigen Als Teilversiegelung gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken, etc.

Textliche Festsetzunger

Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

12.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Bachentwicklung" Innerhalb der mit der Zweckbestimmung "Blockheizkraftwerk" (BHKW) festgesetzten Fläche sind die Errichtung und der Betrieb eines Blockheizkraftwerkes zur Erzeugung von

Textliche Festsetzungen

Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Strom und Wärme für das Plangebiet zulässig.

anlage festgesetzt (Schalldämm-Maß Rw = 25 dB).

Immissionshöhe 2. Obergeschoss / Dachgeschoss,

geblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Abb. 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Immissionshöhe 2. OG

sellschaft, 64297 Darmstadt).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

dämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Abb. 2: 50 dB(A)-Isophone nachts, Immissionshöhe 2. OG

10. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

10.2 Private Grünflächen – Zweckbestimmung "Gärten"

sind Nutz- und Freizeitgärten zulässig.

Kleintierhaltung ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

12.1 Ableitung von Niederschlagswasser

12.2 Oberflächenbefestigung

den Gartengrundstücken nicht zulässig.

gung mit einer einmaligen Mahd/Jahr zu pflegen.

Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

37 Abs. 4 HWG unter Punkt III ist zu beachten.

schungsoberkante des Riedsbaches einzuhalten.

Die als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind zu begrünen.

Die Größe der Gartengrundstücke darf 400 m² nicht unterschreiten.

lungsgrad ist auf 10 % der Fläche zu beschränken.

der Stellplatz ist direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.

und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.

10.1 Private Grünflächen

pflichtig bestellt werden.

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)] Lärmpegelbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

und geplanten Wohnhäuser.

55 bis 60

60 bis 65

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung

von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Innerhalb des Plangebietes ist zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen eine ins-

gesamt mindestens 290 m lange und mindestens 2,50 m über Gelände hohe Lärmschutz-

Die nachfolgend aufgeführten zusätzlichen Vorkehrungen an den Gebäuden gegen Stra-

Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes ohne Berücksichtigung der bestehenden

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräu-

men sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz

im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grund-

das 2. OG, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan (Abb. 2) gekennzeichneten Maß-

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der

Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nach-

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen wer-

den, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall

geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. in Geschosslagen < 2. OG

und/oder unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude). Die Anforderungen

an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der

DIN 4109 reduziert werden. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Ge-

bäuden innerhalb der zulässigen Baugrenzen können die Lärmpegelbereiche geschoss-

und fassadenweise den Abbildungen 1.3, 2.3 und 3.3 der schalltechnischen Untersuchung

zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 13-2414, Dr. Gruschka Ingenieurge-

Die DIN 4109 kann beim Beuth-Verlag Berlin (Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin) kosten-

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern östlich der im Plan

gekennzeichneten, für das 2. OG und bei freier Schallausbreitung ermittelten 50-dB(A)-

Nachtisophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale

schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zent-

ralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallge-

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen wer-

den, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall

nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. in Ge-

schosslagen < 2. OG und/oder unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Ge-

bäude). Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Gebäuden innerhalb der

zulässigen Baugrenzen können die Außenlärmpegel nachts geschoss- und fassadenweise

den Abbildungen 1.2, 2.2 und 3.2 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan

entnommen werden (Bericht Nr. 13-2414, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297

Auf der mit Index "H" gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von privaten Hausgärten

In den als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gärten" festgesetzten Flächen

Pro Gartengrundstück ist ein Stellplatz in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen,

Der Anteil an Grabeland darf maximal ein Drittel der Fläche betragen, der Versiege-

Der vorhandene Gehölzbestand, vor allem bestehende Obstgehölze, sind zu erhalten

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Insektiziden ist auf

Pro Gartengrundstück ist eine Gartenhütte bis zu einer Größe von maximal 30 m³ um-

bauter Raum in Holzbauweise zulässig. Aufenthaltsräume und Feuerungsanlagen sind

nicht zulässig. Bauliche Anlagen haben einen Mindestabstand von 5,00 m bis zur Bö-

Hinweis: Jede einzelne bauliche Anlage (Gartenhütten, etc.) innerhalb des 10,00 m breiten

ständigen Unteren Wasserbehörde (UWB) zu genehmigen. Ein Rechtsanspruch auf eine

wasserrechtliche Genehmigung besteht nicht. Der Gewässerrandstreifen wird ab der Bö-

schungsoberkante des Gewässers (Riedsbach) gemessen. Es wird auf den Punkt 24 "Ge-

Innerhalb der als Fläche für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung "Wiesenflächen" festge-

setzten Fläche ist eine landwirtschaftliche Nutzung in Form einer Wiesenwirtschaft zulässig.

Der vorhandene, einheimische Gehölzbestand ist zu erhalten. Die Flächen sind ohne Dün-

Die in der Schutzgebietsverordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen

"Quellen Erlehe" der Gemeinde Roßdorf festgelegten Verbote und Gebote sind zu beach-

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist, so-

weit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften sowie wasser-

wirtschaftliche Belange entgegenstehen, in geeignete Rückhalteanlagen oder Zisternen mit

einem Speichervolumen von mindestens 20 Liter pro m² projizierte Dachfläche zu leiten und

als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden (s. Punkt 23). Der Überlauf der

Rückhalteanlagen ist in den Riedsbach abzuleiten. Die wasserrechtliche Satzung gem. §

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind,

soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften sowie was-

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

wässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetzt (HWG)" verwiesen.

Fläche für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung "Wiesenflächen"

Gewässerrandstreifens ist nach § 23 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) von der zu-

0 10 20 40 60 8

0 10 20 40 60 6

lage hierzu sind die bei freier Schallausbreitung ermittelten Lärmpegelbereiche für

ßenverkehrslärmeinwirkungen gelten unter folgenden Randbedingungen:

Entwicklung von nassen, feuchten und wechselfeuchten Standorten durch Aufweitungen, Anlage von Grabentaschen sowie Flach- und Steilufern. Erhalt und Entwicklung der bestehenden naturnahen Ufergehölze und der Feuchtgrün-Abschnittsweise Bepflanzung des Bachlaufes mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. III Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.. Zulassen von natürlicher Sukzession entlang der Uferbereiche, Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung in wasserdurchlässiger Bauweise und kleinere Aufenthaltsbereichen entlang des Riedsbaches zulässig. Anlagen von Platz-, Spielbereichen sind nur auf der Parzelle 175/2, Flur 9, Gemarkung Roßdorf zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die mit "GFL" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Anlieger des im "WA 2" gelegenen Grundstückes südlich der privaten Grünfläche zu belas-

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

nerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bachentwicklung" ist der

Riedsbach und der angrenzende Auenbereich naturnah zu entwickeln und umzugestalten.

14.1 Grundstücksbepflanzung Die nicht überbauten oder als Stellplätze und Zufahrten genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum entsprechend den Artenempfehlungen Nr. III 36.1 A zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen. Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

14.2 Flächen zum Anpflanzen "1" - Eingrünung Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mit dem Index "1" - Eingrünung sind wie folgt herzustellen: Die Pflanzfläche ist als aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzung zu gestalten. Der mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzende Teil soll 80 % betragen. Es sind Sträucher / Heister entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. III 36.1 C zu pflanzen. Es sind Pflanzgruppen von 3-6 Stück einer Art zu bilden.

14.3 Flächen zum Anpflanzen "2" - Hecken Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mit dem Index "2" - Hecken ist wie folgt herzustellen: Die Fläche ist als einreihige Strauchpflanzung zu gestalten. Es sind Sträucher entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. III 36.1 B zu pflanzen. Innerhalb der Anpflanzfläche dürfen Nebenanlagen gemäß Festsetzung I Nr. 3.2 errich-

14.4 Begrünung der Lärmschutzwände Die Lärmschutzwände sind mit einem ökologischen Lärmschutzsystem auszuführen (natürlich und langlebige Kokosfasern o.ä.). Die Lärmschutzwände sind mit 1 Kletterpflanze je angefangene 2 Ifdm Wandfläche entsprechend der Artenempfehlungen Nr. III Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden, zu bepflanzen.

Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

15.1 Erhaltung von Bäumen

15.2 Straßenbegleitgrün "1"

Die im Plan festgesetzten Bäume 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 Erhaltung bestehender Bäume kann vom festgelegten Standort der Lärmschutzwand Die DIN 18920 kann beim Beuth-Verlag Berlin (Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin) kostenpflichtig bestellt werden.

Auf den als Flächen für die Erhaltung festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "1 Straßenbegleitgrün" sind die bestehenden Gehölzbestände zu erhalten. Die Gehölzflächen können abschnittsweise alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. 15.3 Gehölzflächen "2"

Die als Flächen für die Erhaltung festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "2 - Gehölzflächen" sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

15.4 Streuobst "3" Auf den als Flächen für die Erhaltung festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung " - Streuobst" ist die bestehende Streuobstwiese zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch heimische hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Als Unternutzung ist eine extensive Wiesefläche mit einer 1-2 maligen Mahd pro Jahr zu-

15.5 Feuchtgrünland / Ufergehölz "4" Innerhalb der als Flächen für die Erhaltung festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "4 - Feuchtgrünland / Ufergehölz sind die bestehenden Feuchtgrünlandflächen / feuchte Hochstaudenfluren zu erhalten und zu entwickeln. Entwicklungsziel ist ein Mosaik aus Sukzessionsbereichen, feuchten Hochstaudenfluren und Feuchtgrünlandflächen. Auf 10 % der Flächen ist eine dauerhafte Sukzession zulässig. Die Flächen sind abschnittsweise im Abstand von 2-3 Jahren zwischen Oktober und Februar zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

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. Sträucher der Gehölzflächen dürfen im Abstand von 10-15 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Un-

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

Als Dachform sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude und Garagen. Bestandsgebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Alle Dächer sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von Bestandsgebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

17.3 Staffelgeschoss Bei der Errichtung von Staffelgeschossen sind die Längsseiten des Staffelgeschosses, gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 1,00

Die Längsseiten des Staffelgeschosses sind durch die Stellung der baulichen Anlage definiert (s. Planeinschrieb). Die seitlichen Außenwände (Ortgang) der Staffelgeschosse können ohne Versatz über der darunter liegenden Außenwand angeordnet werden. Auf Abb. 1 wird hingewiesen.

18.1 Oberflächen und Farbgebung

Als Fassadenoberfläche sind ausschließlich glatte Putzflächen zulässig. (z.B. geglättete oder gefilzte Putze, Körnung bis max. 3 mm). Fassaden mit Platten aus künstlichen Materialien, Fliesen und Metallverkleidungen sind unzulässig; als Ausnahme sind Platten aus künstlichen Materialien zulässig, wenn auf der Wandfläche eine Anlage zur Solarenergiegewinnung angebracht wird. Ausnahmsweise zulässig sind weiterhin Zementfaserplatten und Holzverbundplatten. Bei der Farbgestaltung der Wandflächen sind nur weiße Farben mit Hellbezugswerten (Hbw) zwischen 85 und 100 und die Farben Rot (Hbw 10 bis 25), Blau (Hbw 10 bis 25) und Gelb (Hbw 10 bis 25) zulässig. Farbflächen sind bis max. 20 m² zulässig. Dunkle Farbtöne (z.B. Dunkelblau, Dunkelgrau, Dunkelgrün, Dunkelrot oder Dunkelbraun) sind nur für folgende untergeordnete Fassadenteile zulässig: Fenster, Türen, Sockel, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Fensterbänke, Dachüberstände, Dachrinnen, Balkonstützen und Balkongeländer, Vordachkonstruktionen und Pergolen. Bei den Außenwandflächen des Staffelgeschosses sind nur neutrale graue Grautöne (kein Farbstich) mit Hellbezugswerten zwischen 55 und 70 zulässig sowie Verkleidungen aus Holz bis zu einem Drittel pro Außenwandfläche des Staffelgeschosses.

18.2 Balkone und Wintergärten Balkone und Vordächer sind ausschließlich aus Stahl oder Holz zulässig. Balkon- und Brüstungsgeländer sind nur aus geradlinigen Gitterstäben zulässig. Wintergärten sind ausschließlich aus einer Kombination aus Stahl oder Holz und Verglasungen zulässig.

Doppelhäuser sind in ihrer Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Textliche Festsetzungen

19. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO) Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen zu den Einfriedungen ist die Geländeoberfläche. Als Materialien sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Die Zäune sind geradlinig ohne

Verzierungen herzustellen. Kraftfahrzeugstellplätze / Garagen Seitenwände bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m Garagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren. Des weiteren sind Garagen entsprechend der gestalterischen Vorgaben zu Gebäuden zu gestalten. Bei der Farbgestaltung der überdachten Stellplätze und Garagen ist Festsetzung II Nr. 18.1

zu beachten. Farben gemäß Festsetzung II Nr. 18.1 sind ohne Begrenzung der Flächengröße zulässig. Nebenanlagen

Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind folgende Materialien zulässig:

Als Fassadenoberflächen sind glatte Putzflächen sowie Verkleidungen aus Holz zulässig. Bei der Farbgestaltung der Nebenanlagen ist Festsetzung II Nr.18.1 zu beachten. Farbflächen sind nicht zulässig. Nebenanlagen können des weiteren mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen entsprechend der Artenempfehlung dauerhaft begrünt werden.

Sichtschutzanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Mülltonnenabstellplätze und das Blockheizkraftwerk sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Für die Sichtschutzanlagen sind folgende Materialien zulässig: Als Fassadenoberflächen sind glatte Putzflächen sowie Verkleidungen aus Holz zulässig. Bei der Farbgestaltung der Nebenanlagen ist Festsetzung II Nr.18.1 zu beachten. Farbflächen sind nicht zulässig. Sichtschutzanlagen können des weiteren mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen entsprechend der Artenempfehlung dauerhaft begrünt werden.

Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG

Regenwassersammelanlagen

Pro Grundstück ist für von den baulichen Anlagen abfließendes Niederschlagswasser der Dachflächen, in geeignete Rückhalteanlage oder Zisternen mit einem Speichervolumen von mindestens 20 Liter pro m² projizierte Dachfläche zu errichten. Das gesammelte Niederschlagswasser ist als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen. Der Überlauf der Rückhalteanlagen ist in den Riedsbach abzuleiten. Pro Rückhalteanlage oder Zisterne ist ein Mindestretentionsvolumen von 2 m³ dauerhaft

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB 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 Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekenn-Gemäß Punkt 5.3 "Geologische und hydrogeologische Verhältnisse" der Begründung zum Bebauungsplan "Erlehe" liegt im überwiegenden Bereich des Wohngebietes ein Grundwasserflurabstand zwischen 1,65 m und 3,40 m vor. Im nordöstlichen Bereich des Wohngebietes wurde ein Grundwasserflurabstand von ca. 0,80 m ermittelt. Nach diesen Ausführungen ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich. Die Unte suchungsergebnisse des geotechnischen Gutachtens vom Juni 2001 (Dr. Zirfas, Limburg

Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen. Ggf. sind weitere detailliertere Untersuchungen der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet vorzunehmen. Auf Grund der hohen Grundwasserstände wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine "weiße Wanne" (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine "schwarze Wanne" (bituminös gedichtet) erforderlich. Es wird auf das geotechnische Gutachten zum Projekt "Gärtnereigelände Roßdorf" (1. Bericht, Az. 05 01 42) vom Juni 2001, erstattet von Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas, Limburg, verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Stadt Groß-Gerau eingesehen werden. Folgende Ausführungsempfehlungen wurden im geotechnischen Gutachten gemacht und sind Grundlage für die baulichen Vorkehrungen:

sind die Grundlage für die baulichen Vorkehrungen, wie z.B. die Festlegung der maximalen

Der Aushub ist im Schutze eines Gleitschienenverbaus auszuführen. Das beim Aushub an fallende, teils hochwassergesättigte Material ist für eine Rückverfüllung nicht geeignet und abzufahren. Um Störungen des hydrogeologischen Gleichgewichts im Plangebiet zu vermeiden, ist bei Unterschreitung des Grundwasserspiegels durch den Kanalgraben im Abstand von 75 m ein Querriegel aus wasserundurchlässigem Beton zu installieren.

Im gesamten Trassenbereich sind bodenverbessernde Maßnahmen notwendig.

Im Bereich der Flurstücke 171/5, 171/6, 171/7, 171/8 wurde bis 8,00 m unter der Geländeoberkante kein Grundwasser festgestellt. Hier kann der Aushub der Baugruben mit einer Generalböschungsneigung von 60° ausgeführt werden. Die Gründung kann über Einzeloder Streifenfundamente oder Bodenplatten erfolgen. Für die restlichen Bauvorhaben sind freie Böschungen unter einem Winkel von 45° anzulegen. Voraussichtlich sind wasserhaltende Maßnahmen erforderlich. Die Gründung sollte über eine Bodenplatte erfolgen. 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 noch in gesonderten Gründungsgutachten zu er-Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits

vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrun-

gen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 24. Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetzt (HWG) Der gemäß § 23 HWG erforderliche Gewässerrandstreifen von 10,00 m beidseits des Riedsbaches ist einzuhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen (dazu gehören auch Nebenanlagen, Gartenhütten, Carports etc.) sind im Allgemeinen verboten. Gemäß § 23 Abs. 4 HWG bedarf die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 des Baugesetzbuchs einschließlich Mauern und Wällen sowie ähnlicher Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche in Gewässerrandstreifen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben 1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, 2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt, hochwasserangepasst ausgeführt wird und 5. die Gewässereigenschaft nicht nachteilig beeinflusst oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.

Hinweise und Empfehlungen

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des festgesetzten Wasserschutzgebietes sergewinnungsanlagen "Quellen Erlehe" der Gemeinde Roßdorf Im westlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich eine Quelle mit entsprechender Zone I sowie Teilbereiche der Zone II und III des Wasserschutzgebietes. Die Schutzgebietsverordnung vom 10.09.2002 (St.Anz. 41/2002 S. 3901) ist zu beachten. Weiterhin liegt der größte Teil des Planbereiches in der Zone III des festgesetzten Wasser

Schutzgebietsverordnung vom 22.12.2003 (StAnz. 51/52, S. 1516ff.) ist zu beachten. Grundwasserhaltungsmaßnahmen Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind bei Bauten im Grundwasserbereich (bspw Unterkellerung) voraussichtlich Grundwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Hierfür ist jeweils im Einzelfall durch den jeweiligen Bauherren eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Untere Wasserbehörde zu beantragen. Sofern eine schadlose Ableitung des geförderten Grundwassers nicht möglich sein sollte, sind ggf. Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserandranges (z.B. wasserdichte Spun-

schutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen (Brunnen) der Gemeinde Roßdorf. Die

Abwasser Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.

Niederschlagswasser Niederschlagswasser darf nur erlaubnisfrei in das Oberflächengewässer Riedsbach abge leitet werden, wenn es nicht verunreinigt ist. Sollten zur Ableitung von Niederschlagswasser Sammeleinrichtungen (Trennkanäle) errichtet werden, die gemeinsam genutzt werden, ist grundsätzlich eine Erlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde für die Einleitung

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind besondere Maßnahmen zur Gründung der Bauwerke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu wurden bereits im geotechnischen Gutachten des Institutes für Geotechnik Dr. Zirfas Empfehlungen gegeben. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde Roßdorf eingesehen werden.

dung, Injektionsverfahren etc.) vorzusehen.

30. Denkmalschutz 30.1 Gesamtanlagen (§ 2 i.V.m. § 16 DenkmalSchG)

Gründung von Bauwerken

Innerhalb der Gesamtanlagen nach § 2 Abs. 2 DenkmalSchG ist § 16 DenkmalSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) zu beachten. Alle baulichen Maßnahmen und auch die Entnahme von Gehölzen sind gem. §16 HDSchG durch die Unteren Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.

Textliche Festsetzungen

30.2 Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB) Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Altlasten und Bodenschutz In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzu-

stellen, dass sich für das Planungsgebiet ein Eintrag ergibt (ALTIS-Nr. 432.020.020-001.339). Es handelt sich um eine nicht untersuchte ehemalige Betriebsfläche einer Gärtnerei. Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 3 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Es wird nicht von einem unmittelbaren Gefährdungspotential für die vorgesehene bauliche Nutzung ausgegangen. Um ein solches jedoch ganz auszuschließen, sind vor der Bebau-

ung der Grundstücke Untersuchungen des Bodens notwendig. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter www.hmuelv.hessen.de -> Umwelt -> Bodenschutz -> Vorsorgender Bodenschutz -> Aufund Einbringen von Materialien -> Anzeige einer Maßnahme zum Auf- oder Einbringen von mehr als 600 m³ Material auf oder in den Boden. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die

IV/Da 41.5) zu informieren. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

deshalb vorher mit der HEAG abzustimmen.

Leitungsschutzmaßnahmen Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen der HEAG aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel der HEAG sind

das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez.

Über die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Falls entgegen der vorliegenden Erkenntnisse im Zuge von Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

34. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz -HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem ö fentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) si-Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Neophyten Im Artenschutzgutachten vom Büro BfL, Stand Oktober 2013, wurden verschiedene Neophyten im Plangebiet verortet. Zur Verhinderung einer Verbreitung von Neophyten ist sicherzustellen, dass keine Samen (hier insbes, Riesenbärenklau) oder Rhizomstücke ab ca. 5 cm Länge (Jap. Staudenknöterich) durch Baumaschinen oder Abtransport von Erde in andere Bereiche gelangen können, an denen diese Pflanzen geeignete Lebensbedingun-

Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten: 36.1 Grundstücksbegrünung

A - Mittelgroße Bäume und Kleinbäume Feldahorn Acer campestre Feuerahorn Acer ginnala Aesculus carnea Rotblühende Kastanie Carpinus betulus Hainbuche Corylus colurna Baumhasel Crataegus laevigata "Pau Rot-Dorn Malus sylvestris Holzapfel Prunus avium Vogelkirsche Blutpflaume Prunus cerasifera "nigra Pyrus communis Holzbirne Salix caprea Salweide Sorbus aria Mehlbeere Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus domestica

Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere Sorbus torminalis B - Laubziergehölze Amelanchier i.S. Buddleia alternifolia Schmetterlingsstrauc Sommerflieder Buddleia davidii Buchsbaum Buxus sempervirens Zierjohannisbeere Forsythia i.S. Forsythie Hortensie Hydrangea i.8 Echter Jasmin Jasminum nudifloru Ranunkelstrauch Kerria i.S. Kolkwitzia amabilis Perlmuttstrauch Philadelphus i.S Pfeifenstrauch Deutzia i.S. Deutzie Spiraea i.S Spierstrauch C - Sträucher Kornelkirsche Cornus mas Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna weigriffliger Weißdorn Crateagus laevigata Pfaffenhütchen Euonymus europaeus

Salix caprea Sambucus nigra

Ligustrum vulgare

Rosa spec

Lonicera xylosteum

36.2 Gewässerrandbepflanzung Alnus glutinosa Schwarzerle Betula pendulas Sandbirke Carpinus betulus Hainbuche Fraxinus excelsion Esche Populus tremula Prunus padus Traubenkirsche Salweide Salix caprea Salix fragilis Bruchweide Sträucher Corylus avellana Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Faulbaum Frangula alnus

Heckenkirsche

Schwarzer Holunder

verschiedene Weidenarten

Gewöhnlicher Schneeball

Schwarzer Holunder

Pfeifenwinde

Wildrosen

36.3 Begrünung Lärmschutzwand, Nebenanlagen und Sichtschutzanlagen Aristolochia macrophylla Clematis in Sorten

Salix spec.

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Waldrebe Hedera helix Kletterhortensie Hydrangea petiolaris Lonicera spec. Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein Polygonum auberti Schling-Knöterich Rosa in Sorten. Kletterrosen Blauregen Wisteria sinensis

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Rechtsgrundlagen

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 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, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art.

d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBI, I, S 1482) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBI. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBI.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734) Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBI, I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBI. I, S. 622) Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 BGBl. I, S. 1943)

auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch 08.04.2013 (BGBl. I S. 734). Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444)

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. BauGB durch die Gemeindevertretung am 26.04.2013 Beschluss des Vorentwurfes, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung geam 26.04.2013 mäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.2013 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 30.04.2013 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in For einer öffentlichen Auslegung bis 17.06.2013 Beschluss des Entwurfes, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die am 05.12.2013 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.12.2013 Offentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bis 03.02.2014

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

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein-Roßdorf, 1 5, 08, 2014 Für den Gemeindevorstand:

Syon Christel Sprößler, Bürgermeisterin Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den im Plan enthaltenen Satzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. am <u>U 4. 09. 2014</u>

Roßdorf, 0 4, 09, 2014 Für den Gemeindevorsta

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Bebauungsplan "Erlehe'



April 2014 M 1:1000

Alicenstraße 2

(1517\_1-20-Endfassung 1.09.2014)

64293 Darmstadt