

Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Zulässig sind 2 Wohngebäude mit jeweils maximal 9 Wohneinheiten.

- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

2. 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)
Maximal zulässige Gebäudehöhen
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:
GH_{max} = 13,00 m.
- Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches (Oberkante Attika).

- 2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 HBO)
- Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist für das Gebäude an der Ringstraße 205,21 m ü.NN (Mittlere Höhe der Ringstraße) und für das Gebäude an der Wilhelm-Leuschner-Straße 203,78 m ü.NN (Kanaldeckel).
- Diese Höhenbezugspunkte sind Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

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)
- Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten, z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden ist zulässig.

4. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)
- Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung zulässig.
- Tiefgaragen sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind in den dafür festgesetzten Flächen (TG Zu- und Abfahrten) zulässig.
- Stellplätze und Tiefgaragen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

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

- 5.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist auf den Grundstücken rückzuhalten.

- 5.2 Oberflächenbefestigung
- Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) 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. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Grundstücksbepflanzung
- Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern anzulegen und zu unterhalten.
- Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlungen.

- 6.2 Dachbegrünung
- Flachdächer und flach geneigte Dächer der Hauptgebäude bis zu 5° Neigung sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- 6.3 Begrünung von Tiefgaragen
- Durch Tiefgaragen unterbaute Flächen, die nicht überbaut sind, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund von Lärmimmissionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume i. S. von Ziffer 4.1 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.
- Anforderungen an die Außenbauteile:
- Zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer), an Fassaden orientiert sind, deren Beurteilungspegel 50 dB(A) überschreitet, ist der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.
- Hinweis:
- Die o.g. DIN 4109 kann im Bauamt der Gemeinde Roßdorf während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB
8. Dachform
- Als Dachform sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude und Garagen.
9. Einfriedungen
- 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. Sockel aus Sichtbeton oder Klinkermauerwerk sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.

Textliche Festsetzungen

10. Sichtschutzanlagen
- Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen z.B. Pergolen, Rankgerüsten zu versehen.
- Sichtschutzanlagen können außerdem mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

III. Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG

11. Regenwassersammelanlagen
- Pro Grundstück ist für von den baulichen Anlagen abfließendes Niederschlagswasser der Dachflächen eine geeignete Rückhalteanlage oder Zisterne 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.

IV. Hinweise und Empfehlungen

12. Wasserschutzgebiete
- Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen (Brunnen) der Gemeinde Roßdorf. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.12.2003 (StAnz. 51/52. S. 1516ff.) ist zu beachten.

13. Bodendenkmäler
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

14. Altlasten
- Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
- Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

15. Leitungsschutzmaßnahmen
- Tiefwurzeln der Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzelnwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
- Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

16. Grundwassererhaltungsmaßnahmen
- Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind bei Bauten im Grundwasserbereich (bspw. Unterkellerung) voraussichtlich Grundwassererhaltungsmaßnahmen erforderlich. Hierfür ist jeweils im Einzelfall durch den jeweiligen Bauherren eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Untere Wasserbehörde zu beantragen.

17. Maßnahmen zum Artenschutz
- Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Gutachten vor: „Vorhaben- und Erschließungsplan „Ringstraße 88 und Wilhelm-Leuschner-Str. 55“ in Roßdorf, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juli 2014. Das Gutachten liegt bei der Gemeinde Roßdorf zur Einsicht bereit.
- Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

Nr.	Maßnahme	betroffene Art(en)
M 1	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.	Vögel, Fledermäuse
M 2	Beginn von Abriss- und Bauarbeiten an Bestandsgebäuden zwischen Anfang Oktober und Ende Februar - Winterquartiere in Gebäuden werden nicht erwartet	Vögel, Fledermäuse
M 3	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kollisionseinsatz), um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden	Fledermäuse

18. Brand- und Katastrophenschutz
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.
- Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen 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.

19. Artenempfehlungen
- Acer campestre

Carpinus betulus

Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“

Crataegus monogyna

Malus sylvestris

Prunus cerasifera „nigra“

Sorbus aucuparia

Sorbus domestica

Sorbus intermedia

Sorbus torminalis

Obstbäume in Sorten

Feldahorn

Hainbuche

Rot-Dorn

Weißdorn

Holzapfel

Blutpflaume

Eberesche

Speierling

Schwedische Mehlbeere

Elsbeere

Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Gemeindevertretung

am 17.07.2014

Bekanntmachung der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

am 24.07.2014

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

am 24.07.2014

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

vom 01.08.2014 bis 01.09.2014

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

am 12.12.2014

Ausfertigung

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

Roßdorf, 15.12.2014

Für den Gemeindevorstand:



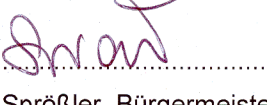


Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ringstraße 88 und Wilhelm-Leuschner-Straße 55“ durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Roßdorf, 19.12.2014

Für den Gemeindevorstand:





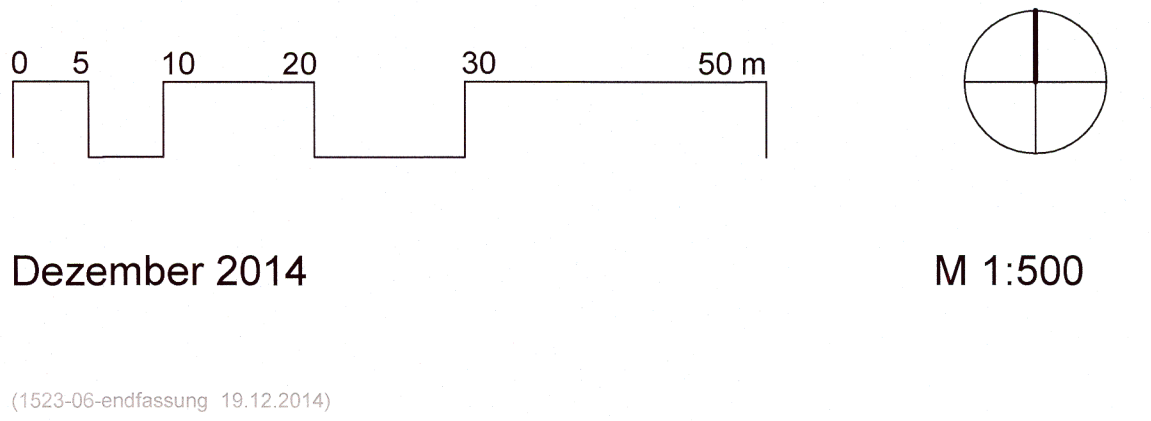
Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ringstraße 88 und Wilhelm-Leuschner-Straße 55"

Vorhabenträger:

Firma KN OW UG (haftungsbeschränkt) + Co.KG
Am Schloßgraben 30, 64711 Erbach
und
Frau Bärbel Matthes
Georg-Ackermann-Straße 14, 64395 Brensbach



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO) Wohngebäude 2 Wohngebäude mit jeweils maximal 9 Wohneinheiten (Siehe Textfestsetzung Nr. 1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) 1,2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)  203,78 ü.NN Höhenbezugspunkt (Zahl als Beispiel) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)  Nur Einzelhäuser zulässig  Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)  Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)  Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)	Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) nur TG Zu- und Abfahrten nur Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen zulässig Sonstige Planzeichen WSG III Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) (§ 9 Abs. 6 BauGB) TG Tiefgarage zulässig  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen  Abgrenzung Baugrenze zu Baulinie

Rechtsgrundlagen
– Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) – 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) – 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. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S 3154) – Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458) – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S 3154) – Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622) – Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 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) – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)