Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Ringstraße 71-73" M 1:500

Festsetzungen nach der PlanzV

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

Wohngebäude
(siehe textliche Festsetzungen Nr. I.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)

(0,8) Geschossflächenzahl
(§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

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

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze Gebäude
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

TGa Überbaubare Fläche für Tiefgarage
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Anschluss an Verkehrsflächen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▼▲ Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

▲ Zufahrt Stellplätze oberirdisch

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

Anpflanzen von Bäumen
(Standortempfehlung)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplatz, oberirdisch

Kinderspielplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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 zwei Wohngebäude mit jeweils fünf seniorengerechten Wohnungen.

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

2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

GH_{max} = 10,50 m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 HBO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 209,94 m ü.NN (Oberkante Kellergeschossdecke).

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)

Innerhalb der mit „TGa" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Tiefgaragen zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden ist zulässig.

4. Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den mit „St" gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind in den dafür festgesetzten Flächen (Ein- und Ausfahrt TGa) 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. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

5.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

Textliche Festsetzungen

- Rodungen von Gehölzen und Abrissarbeiten von Gebäuden sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig. Bei Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass es nicht zur Verletzung oder Tötung von Individuen kommt.
- Bauarbeiten in den Frühjahr- und Sommermonaten (März bis September) dürfen nicht in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz) durchgeführt werden.

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 einheimischer Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlungen.

6.2 Begrünung von Tiefgaragen

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

7. 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

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

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

8. Dachform

Als Dachform sind Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° zulässig.

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.

10. Sichtschutzanlagen

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen z.B. Pergolen, Rankgerüsten zu versehen.

Sichtschutzanlagen können außerdem mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

Textliche Festsetzungen

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 der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

14. Bodenschutz und 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. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht 2012.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

16. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde 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 Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

17. 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.

18. Artenempfehlungen

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"	Rot-Dorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra"	Blutpflaume
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211)

Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	09.12.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet	am	16.12.2016
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	22.12.2016
Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	02.01.2017 03.02.2017
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beschlüsse des 2. Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	29.06.2017
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf eingeleitet	am	07.07.2017
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am	13.07.2017
Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	21.07.2017 11.08.2017
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 sowie Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO, mit der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Satzung nach § 81 HBO (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) durch die Gemeindevertretung	am	15.09.2017

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

Roßdorf, den 18.09.2017
Für den Gemeindevorstand:

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.09.2017

Roßdorf, den 21.09.2017
Für den Gemeindevorstand:

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ringstraße 71-73"

Vorhabenträger:

BHG Peter Meyer und
wohnraum meyer GmbH
Hochstraße 28
64720 Michelstadt

0 5 10 20 30 50 m

September 2017 M 1:500

(1529-12-endfassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de