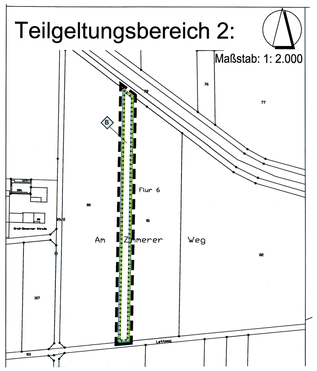
Bebauungsplan "Roßdorf-Ost" - 1. Änderung

Gemarkung Roßdorf, Flur 2 (Teilgeltungsbereich 1) sowie Gemarkung Gundernhausen, Flur 6 Nr. 81 tlw. (Teilgeltungsbereich 2)

Gemeinde Roßdorf



VERFAHRENSNACHWEISE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***06.03.2020*** die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am ***30.04.2020*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***06.03.2020*** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen.

   Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***30.04.2020*** ortsüblich bekannt gemacht.

   Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom ***11.05.2020*** bis einschließlich ***22.06.2020*** öffentlich ausgelegen.

3. Vermerk über die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***07.05.2020*** und Fristsetzung bis einschließlich ***10.06.2020*** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

4. Abwägungsvermerk:

   Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am ***13.11.2020*** geprüft, in die Abwägung eingestellt und hierüber beschlossen.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

   Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Roßdorf-Ost", 1. Änderung in ihrer Sitzung am ***13.11.2020*** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Das Aufstellungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Satzung über den Bebauungsplan "Roßdorf-Ost", 1. Änderung, bestehend aus Planteil, Textteil zum Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf,
Roßdorf, den 16.11.2020

GEMEINDE ROSSDORF

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

6. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):

   Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

7. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

   Der Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung wurde am ***26.11.2020*** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Roßdorf-Ost", 1. Änderung tritt gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Roßdorf einen Tag nach Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf,
Roßdorf, den 27.11.2020

GEMEINDE ROSSDORF

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
   - WA – Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
   - MI – Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
   - GE – Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
   - GE$_E$ – eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)
   - SO – Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
   - II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - GRZ – Grundflächenzahl
   - BMZ – Baumassenzahl
   - TWH – Traufwandhöhe
   - OK – maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, Oberkante
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
   - ED – Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
   - a – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Wirtschaftsweg
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
   - Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
   - Hauptabwasserleitung unterirdisch
7. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
   - Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenüberlaufbecken, Regenrückhaltebecken
8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Öffentliche Grünfläche
9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
   - Wasserflächen, hier: Mittelwiesengraben
   - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Wasserschutzgebiet Zone III nach § 33 HWG
10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Bezeichnung der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Maßnahmenbeschreibung gemäß Textteil, Teil A, Nr. 8.1.1 und 8.1.3
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten Gemeindewerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - 181,10 – Bezugspunkt (untere Bezugshöhe, in müNN) zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
    - nachrichtliche Übernahme: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft; Gewässerrandstreifen nach § 23 HWG

II. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 10,70 – Bemaßung (Meter), Zahl als Beispiel
- Abbruch bestehender Gebäude
- Bauverbotszone entlang klassifizierter Straßen (Breite = 20 m)
- Straßenausbau innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- Kennzeichnung der Hoch- und Tiefpunkte im Straßenendausbau
- Kennzeichnung der geplanten Straßenachse (Ausführungsplanung Straßenbau)

III: Zeichen der Kartengrundlage

- Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Grenze des Flurstücks, Flurstücksnummer

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	BMZ	TWH	OK		
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	--	7,50	10,50	a	ED 1)
WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	--	9,50	11,50	a	ED 2)
WA 3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	--	9,50	11,50	a	ED 3)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	III	0,6	--	9,50	11,50	a	ED 3)
GE 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	--	0,8	10,00	--	15,00	a	4)
GE 2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	--	0,8	10,00	--	15,00	a	4)
GE$_E$ eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	--	0,8	10,00	--	10,50	a	4)
SO 1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	--	0,8	--	--	11,00	a	4)
SO 2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	--	0,8	--	--	11,00	a	4)

1) Verweis auf Textfestsetzung Teil A, Nr. 3.1.1: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig: Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon darf die Länge der zulässigen Hausformen 18 Meter nicht überschreiten.
2) Verweis auf Textfestsetzung Teil A, Nr. 3.1.2: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig: Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 Meter zulässig.
3) Verweis auf Textfestsetzung Teil A, Nr. 3.1.3: Es gilt die abweichende Bauweise, wonach Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 Meter zulässig sind. Für Wohngebäude sowie Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (= Wohnnutzfläche nach DIN 277 / WoFlV mit mehr als 40% der Nettogrundfläche über alle Geschosse des Gebäudes gilt: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig: Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon darf die Länge der zulässigen Hausformen 30 Meter nicht überschreiten.
4) Verweis auf Textfestsetzung Nr. 3.1.5: Gebäudelängen über 50 Meter sowie einseitige Grenzbebauung sind zulässig.

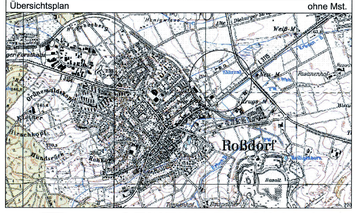
BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der beiliegende Textteil zum Bebauungsplan (Planteil 2) ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanes "Roßdorf-Ost", 1. Änderung.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg - Fachbereich 41 - 23. DEZ. 2020 Az.:

Vorstand Gemeinde Roßdorf Erbacher Straße 1 64380 Roßdorf		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 11.08K	gez. DH	Datum der letzten Änderung 19.10.2020 fertiggestellt: 26.11.2020

Übersichtsplan ohne Mst.



GEMEINDE ROSSDORF

Bebauungsplan
"Roßdorf-Ost" - 1. Änderung
Gemarkung Roßdorf, Flur 2
Satzung - Planteil 1

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg - Fachbereich 41 - 22. DEZ. 2020 Az.:

Maßstab 1 : 1000 Blatt 1 von 2

INFRAPRO
Ingenieur-GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

Bebauungsplan "Roßdorf-Ost" - 1. Änderung

Gemeinde Roßdorf

Gemarkung Roßdorf, Flur 2 (Teilgeltungsbereich 1) sowie Gemarkung Gundernhausen, Flur 6 Nr. 81 tlw. (Teilgeltungsbereich 2)

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNSPLAN

Anmerkung: Der nachstehende Textteil zur Änderung des Bebauungsplans ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:

BauGB	(Baugesetzbuch)	BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
HBO	(Hessische Bauordnung)		
i. V. m.	(in Verbindung mit)	i. S. d.	(im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **Teilbereiche GE1:**
1.1.1 Es wird „**Gewerbegebiet**“ (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.
1.1.2 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sind:
- Einzelhandel mit Ausnahme von Einzelhandelsflächen bis maximal 200 m^2 Verkaufsfläche, zur Selbstvermarktung an der Stätte der Leistung.
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

1.2 **Teilbereich GE2:**
Es wird „**Gewerbegebiet**“ (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3 **Teilbereich GE_E:**
1.3.1 Es wird „**Gewerbegebiet**“ (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.
1.3.2. I. S. d. § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (= eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E).
1.3.3 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sind:
- Tankstellen.

1.4 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE_E) sind nicht zulässig:
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung),
- Anlagen und Einrichtungen i. S. d. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe).

1.4.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass aus städtebaulichen Gründen solche Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, nicht zulässig sind. Hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.
1.4.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.5 **Teilbereiche MI:**
Es wird „**Mischgebiet**“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
1.5.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:
- Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5),
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7),
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in allen Teilen des Bebauungsplanes (§ 6 Abs. 2 Nr. 8).

1.5.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.6 **Teilbereiche WA 1, WA 2, WA 3:**
Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.6.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:
- Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3).

1.6.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5).

1.7 **Teilbereich SO:**
Es wird „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“.
Zulässig ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von maximal VK = 1.400 m^2, wovon zentrenrelevante Randsortimente einen Anteil von 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird teilbereichsbezogen bestimmt durch die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet (Teilbereich) angegebenen Werte zu den zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt); die Höhe baulicher Anlagen wird näher bestimmt durch Festsetzung der Traufwandhöhe (TWH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Innerhalb des Teilbereiches WA1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist hierbei zwingend als Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 7 HBO auszubilden; das oberste Geschoss als Dachgeschoss darf auch Vollgeschoss i. S. d. § 2 Abs. 5 HBO sein.

2.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) innerhalb der Teilbereiche GE1, GE2, GE_E und SO:
Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.4 Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt als Bezugshöhe und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion.

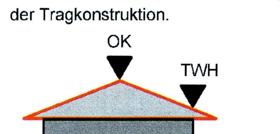


Abbildung 1: Bestimmung der zulässigen TWH und OK am Beispiel Satteldach

Wird als Dachform Pult- oder Flachdach gewählt, gilt nur die festgesetzte Oberkante (OK) als Maß zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, der Nachweis der TWH ist nicht erforderlich (innerhalb der Gebiete WA1, WA2, WA3, MI).

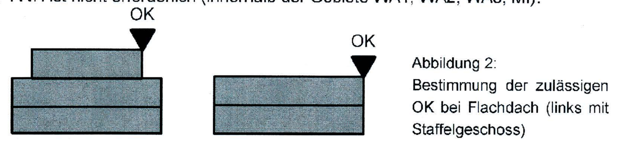


Abbildung 2: Bestimmung der zulässigen OK bei Flachdach (links mit Staffelgeschoss)

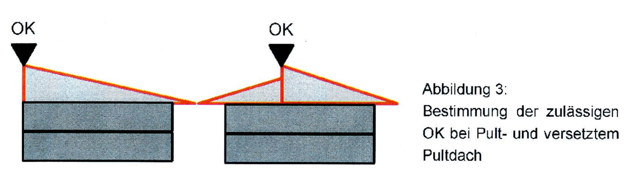


Abbildung 3: Bestimmung der zulässigen OK bei Pult- und versetztem Pultdach

2.5 Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen:
2.5.1 Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) gelten die innerhalb der „öffentlichen Straßenverkehrsfläche“ festgesetzten Höhenbezugspunkte; die im Planteil dazu eingetragenen Werte (Angaben in Meter über Normalhöhennull m ü NHN) geben die Fahrbahnoberkante der betreffenden Verkehrsfläche an. Die maßgebliche Bezugshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° (Grad) zwischen der Mitte der baulichen Anlage und der Verbindungsachse zweier benachbarter Höhenbezugspunkte nachzuweisen. Bezugshöhen zwischen zwei benachbarten Höhenbezugspunkten sind durch Interpolation zu ermitteln.
2.5.2 Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße gilt die in der Wendefläche angegebene Höhe als Bezugshöhe.
2.5.3 Bei Eckgrundstücken ist zur Herstellung eines eindeutigen örtlichen Höhenbezuges, das heißt auf welche Bezugshöhe der Nachweis zu erbringen ist, die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaken) bestimmt.
2.5.4 Bei baulichen Anlagen, an denen die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) dennoch nicht eindeutig ermittelt werden kann (z. B. bei Grundstücken an Straßenkreuzungen) ist die der baulichen Anlage am nächsten gelegene Verbindungsachse zweier Höhenbezugspunkte zu wählen.
2.5.5 Weicht die tatsächliche Höhe (Oberkante) der Verkehrsfläche nachweislich von den im Plan festgesetzten Bezugshöhen um mehr als + 10 cm ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die THW / OK hinzuzurechnen.

2.6 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
2.6.1 Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (wie z. B. Kamine, Antennen, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) sowie technische Anlagen oder Anlagenteile um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind, mindestens jedoch 1 m.
2.6.2 Bei Flachdächern ist eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm über OK zulässig.
2.6.3 Eine Überschreitung der zulässigen OK durch freistehende, d. h. nicht mit einem Gebäude verbundene Werbeanlagen, ist ausschließlich durch Werbepylone und / oder Werbestelen zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe von maximal 20,00 m über Bezugspunkt erreichen. Die Überschreitung durch sonstige Werbeanlagen ist unzulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise:
3.1.1 Teilbereich WA 1:
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.
Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) die Länge der zulässigen Hausformen 18 m nicht überschreiten darf.
Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen“ ist ausschließlich dasjenige Maß der Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst.
3.1.2 Teilbereich WA 2:
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 m sind zulässig sind.
3.1.3 Teilbereiche WA 3 und MI:
Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die wie folgt näher bestimmt wird: Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 m sind zulässig.
Für Wohngebäude sowie Gebäude mit überwiegendem Wohnflächenanteil (= Wohnnutzfläche nach DIN 277 / WoFIV mehr als 40% der Nettogrundfläche NGF über alle Geschosse des Gebäudes) gilt: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen der abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.
Die abweichende Bauweise wird für Wohngebäude sowie Gebäude mit überwiegendem Wohnflächenanteil dahingehend näher bestimmt, dass die Länge der zulässigen Hausformen 30 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen“ ist ausschließlich dasjenige Maß der Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst.
3.1.4 Bei Doppelhäusern (zwei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude) müssen beide Gebäude, die Teil dieses Doppelhauses sind, ein Mindestmaß an Übereinstimmung in Proportionen und Gestalt (Höhe, Breite und Tiefe der Gebäude sowie die Zahl der Geschosse und die Dachform) mit dem zugehörigen Nachbarhaus aufweisen. Folgende Werte dürfen hierbei nicht überschritten werden:
- Die Hausbreiten und -tiefe der Gebäude (Doppelhaushälften) dürfen um maximal 1/3 voneinander abweichen; die Hausbreite ergibt sich aus den Abmessungen der der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenfront, die Gebäudetiefe ist rechtwinklig zur Hausbreite zu messen.
- Die Doppelhaushälften dürfen maximal um 1/3 der Tiefe, der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindlichen Fassadenfront zueinander versetzt oder gestaffelt aneinandergebaut sein. Für die Ermittlung der maßgeblichen Fassadenlänge der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze angebauten Gebäude ist die von beiden Gebäuden kürzere Fassadenlänge maßgebend. Sofern nur ein Gebäude des Doppelhauses als bauliche Anlage besteht oder hierfür eine rechtmäßige Baugenehmigung erteilt ist, so darf das zweite Gebäude als Teil des Doppelhauses um nicht mehr als 1/3 der Länge des an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bereits vorhandenen (oder genehmigten) Gebäudes versetzt gebaut werden.
- Die Höhe der Gebäude darf – unter Beachtung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen – höchstens 60 cm voneinander abweichen (in der Firsthöhe als auch in der Traufhöhe).
- Für beide Gebäude ist ausschließlich eine einheitliche Dachform und Dachneigung zulässig, beide Doppelhaushälften sind dahingehend aufeinander abzustimmen.

3.1.5 Teilbereiche GE1, GE2, GE_E, SO1, SO2:
Es gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Gebäudelängen über 50 Meter sowie eine einseitige Grenzbebauung sind zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:
3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
3.2.2 Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 2,50 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 10,00 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig.
3.2.3 Teilbereiche MI, GE1, GE2, GE_E, SO1, SO2:
Werbeanlagen, Laderampen, Treppenanlagen einschließlich dazugehöriger Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Brücken oder Verbindungsbauten in den Obergeschossen zwischen zwei Hauptgebäuden, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen (auch Tiefgaragen) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Folgende bauliche Anlagen sind, sofern nach dem Nutzungskatalog gemäß der vorstehenden Festsetzungen zu Nr. 1 ff für die Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten zugelassen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
- Stellplätze, auch überdachte Stellplätze (Carports);
- Lagerplätze, Lagerhallen, Werkstatthallen, Abstellräume /-hallen, Unterstände;
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO;
- der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO;
- freistehende selbstständige Werbeanlagen an der Stätte der Leistung;
- fliegende Bauten.

4.3 Teilbereich SO1, SO2:
Im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO ist mindestens ein Stellplatz nebst Ladeinfrastruktur für Elektromobilität (z. B. Ladesäule) nachzuweisen.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB):

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere erforderlicher Straßenböschungen und Geländeeinschnitte, zulässig.
Darüber hinaus sind Aufschüttungen jeder Art des anstehenden natürlichen Geländes in den Baugebieten bis zur gemäß nachstehender Nr. 9 festgesetzten Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 HBO) zulässig; § 63 und die Anlage zu § 63, Ziff. 12 HBO gelten unverändert.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) nachfolgend aufgeführte Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung der allgemeinen Wohngebiete einzuhalten.
Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht wird, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (Z.B) Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkbereich eingehalten werden können.
Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

8.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1.1 Auf der gekennzeichneten Fläche A der Planzeichnung ist die ackerbauliche Nutzung dauerhaft einzustellen und es sind Heckenstrukturen mit vorgelagertem ruderalen Saum zu entwickeln; dazu sind auf 70% der Fläche gruppenweise Gehölze aus einer Mischung heimischer Baum- und Straucharten anzulegen. In die Gehölzpflanzungen sind einzelne Nadelgehölzgruppen zu jeweils 2-3 Einzelpflanzen zu integrieren. Der Anteil einer Art darf maximal 20 v. H. betragen. Die Pflege der Hecke erfolgt durch einzelstammweises Auf-den-Stock-setzen im Tumus von 10-12 Jahren. Pro Pflegegang sind maximal 50% der Gehölze zurückzuschneiden, um einzelne Überhälter zu erhalten und die Brutfunktion der Hecken durchgehend zu gewährleisten.
Der übrige Teil von Fläche A ist der Selbstansamung zu überlassen und einmal jährlich im Herbst zu mähen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der dem Eingriff vorangehenden Pflanzperiode umzusetzen.
8.1.2 Im Plangebiet sind folgende Nisthilfen für heimische Vogelarten und Quartierkästen für Fledermäuse anzubringen:

8 Nistkästen für die Blaumeise,	2 Nistkästen für den Grünspecht,
2 Nistkästen für die Haubenmeise,	2 Nistkästen für den Kleiber,
16 Nistkästen für die Kohlmeise,	4 Nistkästen für den Star,
14 Nistkästen für den Hausrotschwanz,	16 Nisthilfen für den Haussperling,
8 Nisthilfen für den Feldsperling.	3 Flachkästen für Zwergfledermäuse

Das Anbringen der Nisthilfen und das Umhängen der Fledermausquartierkästen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Die Nistkästen sind vor der Brutsaison, in der der Eingriff stattfindet, bereitzustellen. Vorhandene Quartierkästen an Abrissgebäuden sind vor Beginn der Abrissarbeiten umzuhängen. Ausbringorte der Nistkästen und Fledermauskästen sowie deren Unterhaltung sind durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Roßdorf zu regeln.
8.1.3 Auf der im Planbild als 2. Teilgeltungsbereich gekennzeichneten Fläche B in der Gemarkung Gundernhausen, Flur 6, Flurstück Nr. 81 ist entlang der westlichen Flurstücksgrenze gemäß Planfestsetzung ein insgesamt 10 m breiter Ackerstreifen als Blüh- und Schwarzbrachestreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Dazu wird ein 7 m breiter Ackerstreifen mit einer mehrjährigen Blühmischung aus heimischen Arten (z.B. Appels wilde Samen-Mischung für 5-jährige Brachen) lückig und mit geringer Saatstärke eingesät. Der Blühstreifen ist einmal jährlich im Zeitraum zwischen dem 1.-30. März zu mähen oder zu mulchen. Alle 4 Jahre ist der Blühstreifen umzubrechen und wie vorangehend beschrieben neu anzulegen.
Dem Blühstreifen vorgelagert ist ein 3 m breiter Schwarzbrachestreifen als Puffer zum Acker anzulegen, der durch regelmäßige mechanische Bearbeitung (grubbern, eggen) offen zu halten ist.
Innerhalb des Blüh- und Schwarzbrachestreifens ist über die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen keine Bearbeitung durchzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist ganzjährig untersagt. Der Lesesteinhaufen am südlichen Rand des 2. Teilgeltungsbereichs (siehe Bestandskarte) ist zu erhalten.
8.1.4 Die Wirkung der vorgenannten Maßnahmen zu 8.1.1 – 8.1.3 ist durch ein jährliches Monitoring über die Dauer von fünf Jahren zu überprüfen. Der bereits erbrachte Zeitraum für Monitoring seit Umsetzung der Maßnahme im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ kann auf den insgesamt fünfjährigen Monitoringzeitraum seit Abschluss der Maßnahmen angerechnet werden. Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde jährlich mitzuteilen.
8.1.5 Gehölzpflanzungen und Entwicklung von Säumen:
Heckenstrukturen dienen als Brutplatz, ruderale Saumstreifen verbessern das Nahrungsangebot der vom Eingriff betroffenen Vogelarten. Neben der Pflanzung dicht wachsender Heckensträucher, wie Weißdorn, Schlehe und Liguster sollten auch gruppenweise Nadelgehölze (z. B. Waldkiefer) zu je 2-3 Einzelpflanzen gepflanzt werden, da Girlitz und Klappergrasmücke diese als Nistort bevorzugen. Einzelne Eichen und Hainbuchen sollten als Überhälter in die Pflanzung integriert werden, die vom Stieglitz als Nistplatz genutzt werden.
8.1.6 Entwicklung von Blühstreifen:
Bei der Anlage von Blühstreifen ist auf eine sorgfältige Bodenvorbereitung und vorangehende mechanische Unkrautbekämpfung zu achten, um das Aufkommen von Problemunkräutern zu vermeiden. Bei Übermäßigem Aufkommen von unerwünschten Beikräutern (z.B. Ackerkratzdistel, Jacobskreuzkraut, Neophyten) können nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg Maßnahmen zu deren Bekämpfung ergriffen werden. Hierbei sind die Verbote des BNatSchG, besonders des § 39 zu beachten.

8.2 Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen:
Beschränkung von Rodungszeit, Baufeldfreimachung und Abriss von Gebäuden:
Rodungsarbeiten müssen außerhalb eines Zeitraumes von Anfang März bis Ende August eines Jahres, die Baufeldfreimachung auf Ackerflächen außerhalb eines Zeitraums von Anfang März bis Anfang August eines Jahres durchgeführt werden. Der Beginn der Abrissarbeiten an Gebäuden hat außerhalb der Brutperiode zu erfolgen. Sollte eine zeitliche Befristung bautechnisch oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze bzw. die Ackerflächen und Gebäude unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei positivem Nachweis muss der Beginn der Bauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel zurückgestellt werden.
Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (zur Zeit § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Auf das Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung beim Berühren artenschutzrechtlicher Belange von den Verboten des § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

8.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a):
8.3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen.
8.3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen ist je angefangene 250 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (z. B. gemäß der Artenliste in Teil C) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/ 18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
8.3.3 Innerhalb der im Planbild festgesetzten Flächen (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) am nördlichen Gebietsrand (GE 1 und GE_E) ist eine Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist mindestens zweireihig in einem Pflanzabstand von 1,25 m und einem Reihenabstand von 1,25 m anzulegen. Der Anteil einer Art beträgt maximal 20 v.H.
8.3.4 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer) ist unzulässig.
8.3.5 Private Stellplätze sind in Ergänzung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf durch standortgerechte Bäume wie folgt zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 16/18 cm), z. B. gemäß Artenliste für die Bepflanzung von Parkplätzen (gemäß der Artenliste in Teil C) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 m^2 Grundfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den im Planbild der Maßnahmenkarte dargestellten Pflanzstandorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

9. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO wird festgesetzt auf die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (s. vorstehende Ziffer 2.4 f).

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder stehende Gauben (Sattel oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 4 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

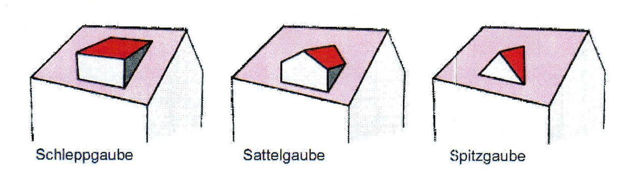


Abbildung 4: Zulässige Gaubenformen

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 5 höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.
Bei Doppelhäusern mit realer Grundstücksteilung sind die nach Abbildung 5 festgesetzten Abstandsmaße für jede der beiden Doppelhaushälften einzuhalten. Zur Ermittlung des seitlichen Mindestabstandes an der gemeinsam angebauten Gebäudeseite an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist anstelle des Ortgangs die Schnittlinie der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut maßgeblich.

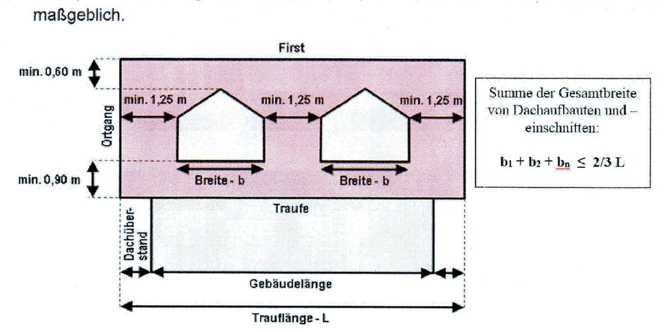


Abbildung 5: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

1.2 Zwerchhaus /-giebel:
Je Wohngebäude ist auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus /-giebel zulässig.
Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß vorstehender Abbildung 3 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

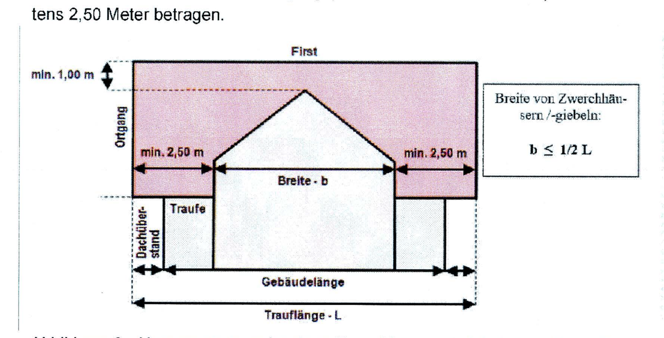


Abbildung 6: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Bsp.: Zwerchhaus)

1.3 Dachneigung:
Die Dachneigung für alle Wohngebäude wird mit 0°- 41° festgesetzt.

1.4 Materialwahl der Dachflächen:
Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und schadlos in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.
Zur Dacheindeckung sind ausschließlich nicht spiegelnde Materialien zu verwenden. Bei Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist vor dem Einbau auf deren mögliche Blendwirkung zu achten und in Bezug auf Sonnenlichtreflektionen und Einflussnahme auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume gemäß der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 2, 7 HBO)

2.1 Werbeanlagen:
2.1.1 sind innerhalb der Bauverbotszonen zu den klassifizierten Straßen unzulässig;
2.1.2 sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig;
2.1.3 an und vor Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in das Erscheinungsbild des Gebäudes, mit dem sie verbunden sind oder vor dem sie aufgestellt werden sowie dem sie umgebenden baulichen und städtebaulichen Umfeld; sie dürfen insbesondere das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören.
Folgende Größen der Werbeanlage dürfen somit nicht überschritten werden (die nachstehenden Angaben zu den Abmessungen beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche):
- selbstleuchtende (auch hinterleuchtete) oder durch Leuchtmittel angestrahlte Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 5 % der Fassadenfläche, maximal jedoch 10 m^2 je Werbeanlage nicht überschreiten;
- unbeleuchtete Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 10 % der Fassadenfläche, höchstens 15 m^2 je Werbeanlage nicht überschreiten;

2.1.4 die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, da die zugehörige Stätte der Leistung aufgegeben wurde, sind einschließlich aller Befestigungsteile dauerhaft zu entfernen; die sie tragenden baulichen Anlagen sind zu demontierten oder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen;
2.1.5 sind nur unterhalb der Trauflinie bzw. Attika eines Gebäudes zulässig;
2.1.6 Winklig zur Gebäudefront anzubringende Werbeanlagen dürfen eine Ausladung von 1,50 Meter (inkl. Befestigung) nicht überschreiten.
2.1.7 Freistehende, d. h. nicht mit einem Gebäude verbundene Werbeanlagen, wie z. B. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln, Pylone, sind nur wie folgt zulässig:
- maximal 3 Fahnenmaste mit Fahne oder 1 Standtransparent oder 1 Hinweistafel oder 1 sonstige freistehende Werbeanlage (z. B. Pylon / Stele) jeweils an der Stätte der Leistung;
- zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen diese einen Abstand von mind. 2,0 Meter einhalten mit Ausnahme zu den klassifizierten Straßen (unzulässig innerhalb der Bauverbotszonen).

2.1.8 Freistehende Werbepylone und / oder –stelen dürfen i. S. d. Festsetzung in Teil A, Nr. 2.5.2, eine Bauhöhe von 20,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Sonstige Werbeanlagen dürfen die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet (Teilbereich) festgesetzte Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

2.2 Beleuchtung:
2.2.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind grelle, weitreichende Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungs- und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem (Lauflichtschaltung) oder blinkendem Licht sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung unzulässig; dazu zählen u. a. Gegenlicht-, Wende-, Leitlicht-, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht und, Skybeamer. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
2.2.2 Die Beleuchtung muss von oben nach unten ausgerichtet sein, die Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu minimieren. Für größere Flächen, die ausgeleuchtet oder angestrahlt werden, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

2.3 Unzulässig sind:
- in die freie Landschaft oder auf angrenzende Freibereiche einwirkende Werbung;
- Leuchtkästen und Flachtafeln auf Vordächern;
- farbliche Rahmungen sowie das Gliedern oder flächige Abdecken von Schaufensterflächen durch Folienbeklebungen, Plakatierungen, Anstrich oder Ähnliches;
- die Verwendung von Signalfarben und stark reflektierenden Materialien;
- Anbringung mehrerer Werbeanlagen auf engem Raum („Störende Häufung“);
- Werbeanlagen auf oder im Bereich der Dachflächen, d. h. oberhalb der Trauflinie bzw. Attika eines Gebäudes.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Mauern zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Endhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

3.2 Teilbereiche GE / GE_E und SO:
Im Rahmen der Ausnahme sind Mauern bis zur erforderlichen Höhe zulässig, sofern diese aus Gründen des Schallschutzes bei der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit gefordert und / oder gutachterlich empfohlen werden.

3.3 Zäune sind ausschließlich aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) zulässig; geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Die Höhe der Zaunanlagen darf 2,10 m über der Endhöhe des fertigen Geländes (entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze) nicht überschreiten. Ein nach innen abgewinkelter Übersteigschutz ist darüber hinaus zulässig.
Um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten.

3.4 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) zulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.

4. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

4.1 Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt, sollte nach § 37 Abs. 4 HWG zunächst vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser, welches nicht verwertet wird, ist gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/(s*ha) (Liter pro Sekunden und Hektar angeschlossener Fläche) in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

4.2 Flächen zur Lagerung von Stoffen, von denen eine Gefährdung für das Grund- und Oberflächengewässer ausgehen kann sowie gewerbliche Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Straßenbauweise in Asphalt) auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal und der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann nach entsprechender Vorbehandlung die Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus betrieblich genutzten Flächen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

C Hinweise

1. Bodenfunde / Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur endgültigen Entscheidung des Landesamtes dauerhaft zu schützen. Auf die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18 HDSchG wird hingewiesen.

2. Bodenschutz

2.1 Werden bei baulichen Maßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz). 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.

2.2 Oberboden, der durch Baumaßnahmen verändert wird, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m^3 auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umwelt.hessen.de/umwelt-na-tur/boden/vorsorgender-bodenschutz /auf-und-einbringen von-materialien. Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Bei technischen Bauwerken gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

3. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind zu beachten.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

4. Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist längs der Bundesstraße 38 und der Landesstraße 3115 (Dieburger Straße) in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger eine Bauverbotszone festgesetzt in einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist gemäß § 23 Hessisches Fernstraßengesetz von Hochbauten sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Werbeanlagen freizuhalten.

5. Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 12. November 2003 festgesetzten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Roßdorf. Auf die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 51/52 2003 S. 5116) wird hingewiesen.

6. Brand- und Katastrophenschutz

6.1 Flächen für die Feuerwehr:
Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

6.2 Löschwasserversorgung:
Im Geltungsbereich ist für den Grundschutz eine erforderliche Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei mindestens 2 bar aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.
Beim Einbau von Hydranten zur Löschwassermenge ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
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.

7. Pflanzenlisten

7.1	Bäume 1. Ordnung	Stieleiche (Quercus robur) Esche (Fraxinus excelsior) Spitzahorn (Acer platanoides) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Winterlinde (Tilia cordata) Waldkiefer (Pinus sylvestris)
7.2	Bäume 2. Ordnung	Hainbuche (Carpinus betulus) Feldahorn (Acer campestre) Wildkirsche (Prunus avium) Wildapfel (Malus sylvestris) Wildbirne (Pyrus pyraster) Eibe (Taxus bacata)
7.3	Sträucher	Hartriegel (Cornus sanguinea) Haselnuss (Corylus avellana) Berberitze (Berberis vulgaris) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Hundsrose (Rosa canina) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Schlehe (Prunus spinosa)
7.4	Bäume zur Parkplatzbegrünung:	Schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia ´Raywood`) Esche (Fraxinus Excelsior ´Atlas`) Hainbuche (Carpinus betulus ´Fastigiata`) Silberlinde (Tilia tomentosa ´Brabant`)

7.5 Pflanzqualitäten:
Bäume: StU mind. 16/18; Heister: 2-3xv, mind. 200-250;
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

7.6 Pflanzabstände
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

8. Biotopschutz

Im Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Kleingartenareals ein Streuobstbestand, der dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG unterliegt. Auf das Erfordernis eines Befreiungsantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG wird hingewiesen.

9. Eingriffskompensation

Der naturschutzrechtliche Ausgleich, der nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans abgedeckt werden kann, erfolgt durch Zuordnung von Ökokontomaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Roßdorf und dem Ökokonto von Hessenforst.

10. Gewässerrandstreifen

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gewässerrandstreifen gilt in einer Breite von 5,0 m ab der Böschungsoberkante des vorhandenen Gewässers. Der Gewässerrandstreifen ist von allen baugenehmigungspflichtigen wie baugenehmigungsfreien (gemäß Anlage zu § 63 HBO) baulichen Anlagen, auch untergeordneten Bauteilen, die nach den Maßgaben der Textfestsetzungen in Teil A, Nr. 3.2.3 und 4.2 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, dauerhaft freizuhalten.

11. Grundwasser

Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes oder größerem Anfallen von Grundwasser, z. B. auch als Hangschichtenwasser, im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m^3 eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.
Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

RECHTSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Die Übereinstimmung des Planinhalts mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet.
Der Textteil zum Bebauungsplan (Planteil 2) ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanes "Roßdorf-Ost", 1. Änderung.

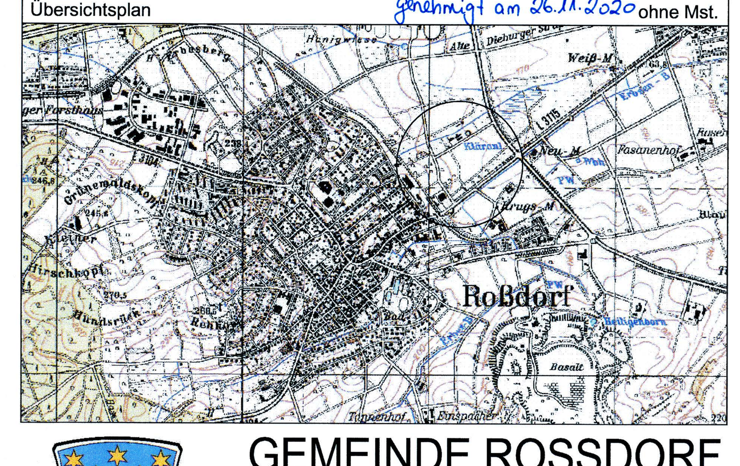
Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf,
Roßdorf, den 16.11.2020

GEMEINDE ROSSDORF 9 (Siegel)

Bürgermeisterin

Vorstand Gemeinde Roßdorf Erbacher Straße 1 64380 Roßdorf		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 11.08K	gez. DH	Datum der letzten Änderung 19.10.2020 fertiggestellt: 26.11.2020

Übersichtsplan genehmigt am 26.11.2020 ohne Mst.



GEMEINDE ROSSDORF

Bebauungsplan
"Roßdorf-Ost" - 1. Änderung
Gemarkung Roßdorf, Flur 2

Satzung -
Textteil (Planteil 2)

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg - Fachbereich 411 -
22. DEZ. 2020
Az.:

Blatt 2 von 2

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de