

Bebauungsplan "Hundeübungsplatz Industriestraße"

Gemarkung Roßdorf, Flur 14, Nrn. 114/1; 115/1; 116/1; 117/1; 118/1; 119/1; 120/1 teilweise (tw.);

121 tw.; 122 tw.; 123 tw.; 124 tw.; 125 tw.; 126/1 tw.; 127/1 tw.; 157/1 tw. und 252/4 tw.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Geländemodellierung (vgl. Teil A, Nr. 5) sowie Einfriedungen (vgl. Teil B, Nr. 2) zulässig. Baugenehmigungsfreie Anlagen sind ebenfalls zulässig.

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

4.1 Baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ zulässig, insoweit sie dem Nutzungszweck ohne Einschränkung entsprechen; baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO / Anlage zu § 63 BGO sind hiervon nicht betroffen.

4.2 Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ zulässig.

4.3 Stellplätze sind ebenfalls innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ zulässig.

5. Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hundeübungsplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz sind Geländemodellierungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) zur Herstellung von Rasen- und Übungsfeldern, Auslaufstrecken (Hunderennbahn) sowie sonstige Gestaltungsmaßnahmen, die der Zweckbestimmung als Hundeübungsplatz dienen, zulässig, wie z. B.:

- Baugenehmigungsfreie Anlagen zum Unterstellen von Geräte (Trainingsgeräte, Pflegegeräte, Hilfsmittel),
- Außenmobiliar (z.B. Sitzelemente, Bänke und Tische),
- Beleuchtungseinrichtungen,
- Einfriedungen und Zaunanlagen,
- nicht selbstleuchtende und nicht angestrahlte Werbeanlagen.

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

6.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner als gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht) Beleuchtung zu verwenden.

6.2 Im Straßenbereich sind bündennahe Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten.

6.3 Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (siehe hierzu Abschnitt B) zu beachten.

6.4 Mindestens 20% der gesamten Freiflächen bzw. Grundstücksfreifläche ist durch heimische Gehölze (z.B. gemäß Artenliste unter Pkt. C, Ziffer 5) zu bepflanzen. Bereits vorhandener Gehölzbestand kann angerechnet werden.

6.5 Vor Rodung ist eine Gehölzkontrolle (vor allem im Geäst und Stümpfe) bzw. Kontrolle sonstiger geeigneter Überwinterungsplätze für Haselmäuse, vor Baufeldfreimachung im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung, durchzuführen. Sofern Haselmäuse tatsächlich innerhalb des Plangebietes vorhanden sind, ist das Umsetzen in Kästen erforderlich, die dann wiederum im näheren Umfeld in geeignete Habitate umzusetzen sind.

6.6 Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren, sind im nahen Umfeld der Gehölze im Pflanzungsbereich, in geeigneten Bereichen, fünf Haselmäuse-Tubes anzubringen. Das Anbringen der Haselmäuse-Tubes erfolgt als CEF-Maßnahme vor Beginn der Baufeldfreimachung.

Sollte durch zukünftige Erfassungen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung fachkundig nachgewiesen werden, dass die Haselmäuse keine Vorkommen innerhalb des Plangeltungsbereiches aufweist, kann von dieser CEF-Maßnahme ausnahmsweise abgesehen werden.

6.7 Vor Rodung bzw. Baufeldräumung ist eine, im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung im Bereich des Plangeltungsbereiches, Kontrolle hinsichtlich Zaunedeckchen durchzuführen. Sofern Zaunedeckchen tatsächlich innerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen werden, sind diese in geeignete Habitate in der näheren Umgebung umzusetzen.

6.8 Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren und auch den ggf. umgesetzten Tieren geeignete Habitate zur Verfügung zu stellen sind im nahen Umfeld, bevorzugt an allen Grenzen des zukünftigen Geländes auf etwa 2 m Breite Gras- und Bruchräume anzulegen, die nur einmal jährlich (im Herbst) zu mähen sind. Das Anlegen der Gras- und Bruchräume erfolgt als CEF-Maßnahme vor Beginn der Baufeldfreimachung. Sollte durch zukünftige Erfassungen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung fachkundig nachgewiesen werden, dass die Zaunedeckche keine Vorkommen innerhalb des Plangeltungsbereiches aufweist, kann ausnahmsweise von dieser CEF-Maßnahme abgesehen werden.

7. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; hier: Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.1 Der vorhandene und standortgerechte Bewuchs ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Fläche für die „Erhaltung von Bäumen“ (örtlich der verlängerten Industriestraße) im Sinne einer CEF-Maßnahme zum Schutz der ökologischen Funktion zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen (siehe empfohlene Pflanzenarten nach Hinweis in Abschnitt C).

8. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

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

8.3 **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

8.4 **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

8.5 **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

8.6 **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

8.7 **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

8.8 **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

8.9 **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

8.10 **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

8.11 **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

8.12 **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

8.13 **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

 Sonstiges Sondergebiet (SO), hier: "Hundeübungsplatz" (§ 11 BauNVO)

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

GR maximal zulässige Grundfläche in m²

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TWH Traufwandhöhe in Meter über dem Bezugspunkt

FH Firsthöhe in Meter über dem Bezugspunkt

 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hundeübungsplatz

 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Abstandsgrün

5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

 Erhaltung Bäume

6. Sonstige Planzeichen

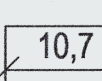
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

 vorhandene Gebäude

 vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

 beispielhafte Bemassung [Angaben in Meter]

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	GR	Zahl der Vollgeschosse	TWH	FH	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	700	I	5,50	7,50	o

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB) festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hundeübungsplatz Industriestraße". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (BauNutzungsverordnung) HGO (Hessische Bauordnung) i. S. d. (im Sinne des) i. V. m. (in Verbindung mit)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Es wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) im Sinne des § 11 BauNutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ festgesetzt.

1.1.1 Die Zweckbestimmung wird dahingehend näher konkretisiert, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes nur bauliche Anlagen, die der Ausübung des Hundesports dienen, sowie die mit dem Hundesport verbundenen Nutzungen, zulässig sind. Insbesondere gehören hierzu bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen (Vereinsgebäude und Container), Sanitärräume und -häuser, Schulungsräume für Trainer / Vereinsmitglieder sowie bauliche Anlagen zur Lagerung von Übungsgeräten und Materialien sowie Hundeböden.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Obergrenzen zur Zahl der Vollgeschosse, zur maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie zur Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2 Die maximal zulässige Grundfläche wird als der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechnerte Anteil des Baugrundstückes, der von hochbaulichen Hauptanlagen überdeckt werden darf, festgesetzt.

2.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO): Die GR darf durch die Grundflächen von den in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GR von maximal 1.050 m² überschritten werden.

2.4 Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe beschreibt jeweils den höchsten Punkt eines Gebäudes.

2.5 Als Bezugspunkt wird die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Industriestraße) in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, festgelegt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Es wird offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen: Ortsfeste, baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der umgrenzten Fläche für das „Sonstige Sondergebiet“ zulässig. Darüber hinaus als auch innerhalb der als „Private Grünfläche“ festgesetzten Fläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur

Gemeinde Roßdorf

VERFAHRENSVERMERKE

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

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **29.06.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **13.07.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **29.06.2017** den Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Textteil und der Begründung gebilligt und als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Textteil und der Begründung fand in der Zeit vom **24.07.2017** bis einschließlich **25.08.2017** statt. Auslegungszeitraum und -ort wurden am **13.07.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **20.07.2017** unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich **25.08.2017** zur Äußerung aufgefordert.

4. Abwägungsvermerk:

Die Gemeindevertretung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **08.11.2018** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

5. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **09.11.2018** den Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Textteil und der Begründung, dem Umweltbericht und Anlagen 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 **29.11.2018** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit dem dazugehörigen Textteil und der Begründung, Umweltbericht und Anlagen hat in der Zeit vom **07.12.2018** bis einschließlich **11.01.2019** öffentlich ausliegen.

6. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **29.11.2018** und mit Fristsetzung bis einschließlich **04.01.2019** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

7. Abwägungsvermerk:

Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **08.02.2019** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

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

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am **08.02.2019** als Satzung beschlossen und die Begründung mit Anlagen gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie dem Umweltbericht, des Bestands- und Entwicklungsplanes und dem faunistischen und artenschutzrechtlichen Screening, wird hiermit ausgeteilt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf, Roßdorf, den 23. 04. 2019

 Bürgermeisterin

9. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB): Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

10. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB): Der Beschluss der Satzung wurde am 02. 05. 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf, Roßdorf, den 03. 05. 2019

 Bürgermeisterin

Gemeinde Roßdorf, Erbacher Straße 1 64380 Roßdorf

Proj.-Nr.: 11.05K gez. KM

Übersichtsplan ohne Met.





GEMEINDE ROSSDORF

Bebauungsplan
"Hundeübungsplatz Industriestraße"

Gemarkung Roßdorf
Satzung

Maßstab 1:500



Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail: mail@infra-pro.de
web: www.infra-pro.de