

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf der Schmelz 11"

Teilplan 1: Bebauungsplan



M: 1:500

Stand der Planunterlagen: September 2018

Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 BauGB

	Baugrenze für oberirdische Geschosse (§ 23 BauNVO i.V.m §16 (5) BauNVO)
	Abweichende Baugrenze für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage)
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Fläche für Nebenanlagen
	Umgrenzung der Fläche für Anpflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Bereich für Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage
Hinweise :	
	vorhandene Überbauung durch Nachbargrundstück, eingetragene Grunddienstbarkeit.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Wohnen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
2.3 maximale Zahl der Vollgeschosse (Z)	II
2.4 Höhe baulicher Anlagen Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird auf 227,75 m ü. NN (Höhe über Normalnull) beschränkt. Durch untergeordnete technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Aufzugsüberfahrten, Photo-voltaikanlagen, Solarkollektoren und Antennen, darf die jeweilige Gesamthöhe um bis zu 1 m überschritten werden.	
2.5 maximale Zahl der Wohneinheiten	5

3. Bauweise

offen

4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche in der Planzeichnung definiert.
Die oberirdischen Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände allseitig um bis zu 60 cm, straßenseitig (im Norden) durch Eingangsüberdachungen um bis zu 1,50 m und gartenseitig (im Süden) durch Balkone und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

4.2 Eine Tiefgaragenzufahrt, Stellplätze, Wege, Fahrradabstellplätze und -räume, Wärmepumpen sowie untergeordnete Gebäude für Abstellzwecke, Mülltonnenstandplätze, sonstige Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 2 m Höhendifferenz zur ursprünglichen Geländeoberfläche einschließlich notwendiger Böschungen oder Stützmauern sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

5.1 Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die angrenzenden Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z. B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterterrassen).

5.2 Tiefgaragen müssen mit Ausnahme der überbauten Flächen sowie der Flächen für Terrassen und Wegebefestigungen eine mindestens 35 cm starke Überdeckung mit Vegetationsboden erhalten. Diese Flächen sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

5.3 Auf der Fläche für Anpflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern vorzunehmen. Pro lfm. Grundstücksgrenze ist mindestens 1 Pflanze unterzubringen. Zusätzlich sind 2 heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Bei der Auswahl sind die Pflanzbeispiele unter Hinweise und Empfehlungen III.4 zu berücksichtigen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind auf die nach II.1 festgesetzten Anpflanzungen anrechenbar.

II. Landesrechtliche Festsetzungen i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Festsetzungen nach § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen ist.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodenschutz

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 Bodenveränderung 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 in diesem Verdachtsfall ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Archäologische Bodenfunde

Bei Bauarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. B. Scherten, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Wasserwirtschaft

Der Plangeltungsbereich liegt in der Schutzzone 3 der Trinkwassergewinnungsanlagen westlich der Erlehe. Die Neufassung der Schutzgebietsausweisung datiert vom 12.11.2003, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 51 / 52 vom 22.12.2003, Seite 5116. Die Inhalte sind zu beachten.

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts wird empfohlen, Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Eine Vernässungsgefahr durch jahreszeitlich- und witterungsbedingtes Auftreten von zusehender Hang- und Oberflächenwasser ist nicht auszuschließen. Bei der Bemessung der Bauwerksabdichtung ist der dementsprechende Lastfall durch drückendes Wasser aus Stauwasser nach DIN 18533 zu berücksichtigen.

4. Pflanzbeispiele

Beispiele für standortgerechte Bäume

Feldahorn (acer campestre)
Spitzahorn (acer platanoidis)
Hainbuche (carpinus betulus)
Wallnuss (juglans regia)
Wildapfel (malus sylvestris)
Felsenkirsche (prunus mahaleb)

Wildbirne (pyrus pyrastrer)
Echte Mehlbeere (sorbus avia)
Eberesche (sorbus aucuparia)
Speierling (sorbus domestica)
Eisbeere (sorbus terminalis)

Beispiele für standortgerechte Sträucher

Kornelkirsche (cornus mas)
Roter Hartriegel (cornus sanguinea)
Haselnuss (corylus avellana)
Weißdorn (crataegus monogyna)
Liguster (ligustrum vulgare)

Schlehe (prunus spinosa)
Beerensträucher (ribes div. spec.)
Hundsrose (rosa canina)
Schwarzer Holunder (sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (viburnum lantana)

Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei der Pflanzung tief wurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 1998, DIN 18920).

5. Allgemeiner Hinweis

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991¹ S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Planaufstellung in ihrer Sitzung am 09.11.2018 beschlossen.

Offenlegung

Der Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung am 15.11.2018 in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Der geänderte Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.10.2019 in der Zeit vom 04.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 erneut öffentlich ausgelegt worden.

Der geänderte Planentwurf ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 07.05.2020 in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 08.06.2020 erneut öffentlich ausgelegt worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 14.11.2018. Es wurde über die zeitgleiche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2019 erneut beteiligt und über die zeitgleiche erneute Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2020 erneut beteiligt und über die zeitgleiche erneute Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung am 26.06.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Diese Ausfertigung stimmt mit dem als Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Roßdorf, den 29.06.2020

Für den Gemeindevorstand



Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

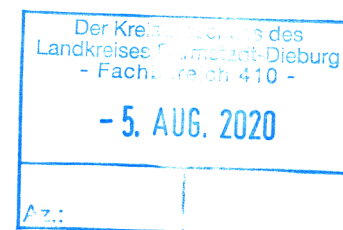
Der Satzungsbeschluss ist am 16.07.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf dieses Tages hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Roßdorf, den 17.07.2020

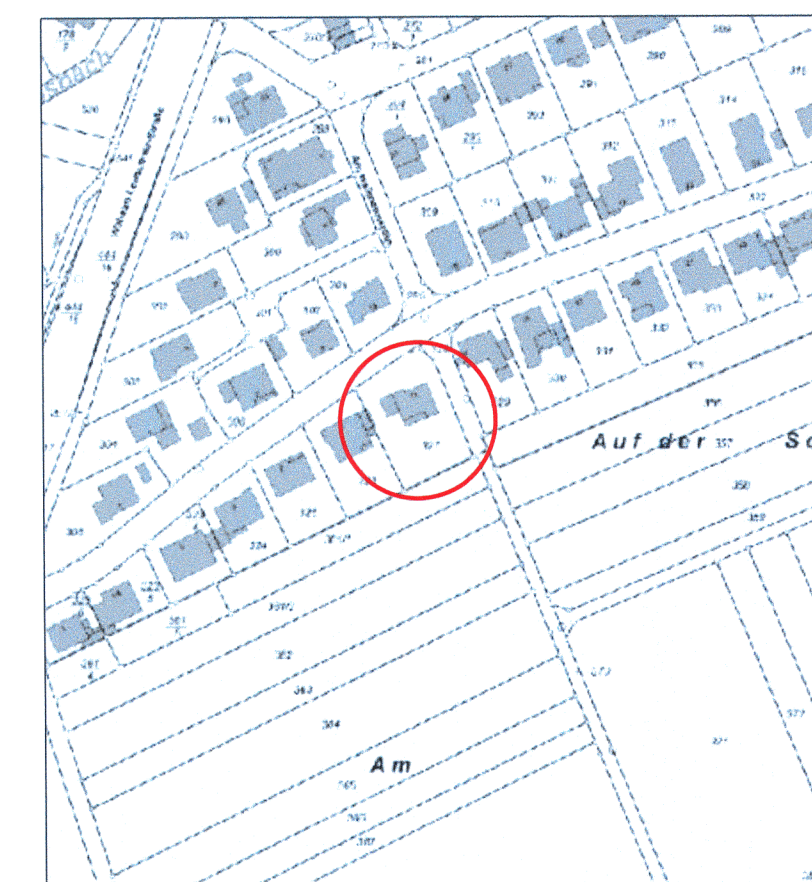
Für den Gemeindevorstand



Christel Sprößler,
Bürgermeisterin



Übersichtsplan o.M.



Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teilplan 1 „Auf der Schmelz 11“

Vorhabenträger
Dexturis - Bau GmbH

Maßstab 1:250

September 2018
geändert August 2019
geändert April 2020

Marianne Streicher-Eickhoff
Dipl.-Ing. Bauassessorin
Schillerstraße 23 A
64846 Groß-Zimmern
Tel.: 06071 / 39365

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf der Schmelz 11"

Teilplan 2 : Vorhaben- und Erschließungsplan



M: 1:250

Stand der Planunterlagen: September 2018

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Planaufstellung in ihrer Sitzung am 09.11.2018 beschlossen.

Offenlegung

Der Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung am 15.11.2018 in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Der geänderte Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.10.2019 in der Zeit vom 04.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 erneut öffentlich ausgelegt worden.

Der geänderte Planentwurf ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 07.05.2020 in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 08.06.2020 erneut öffentlich ausgelegt worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 14.11.2018. Es wurde über die zeitgleiche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2019 erneut beteiligt und über die zeitgleiche erneute Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2020 erneut beteiligt und über die zeitgleiche erneute Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung am 26.06.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Diese Ausfertigung stimmt mit dem als Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Roßdorf, den 29.06.2020

Für den Gemeindevorstand



Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

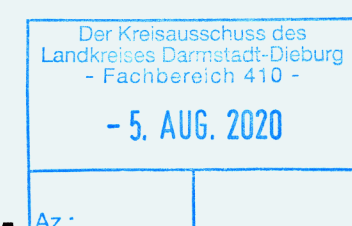
Der Satzungsbeschluss ist am 16.07.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf dieses Tages hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Roßdorf, den 17.07.2020

Für den Gemeindevorstand

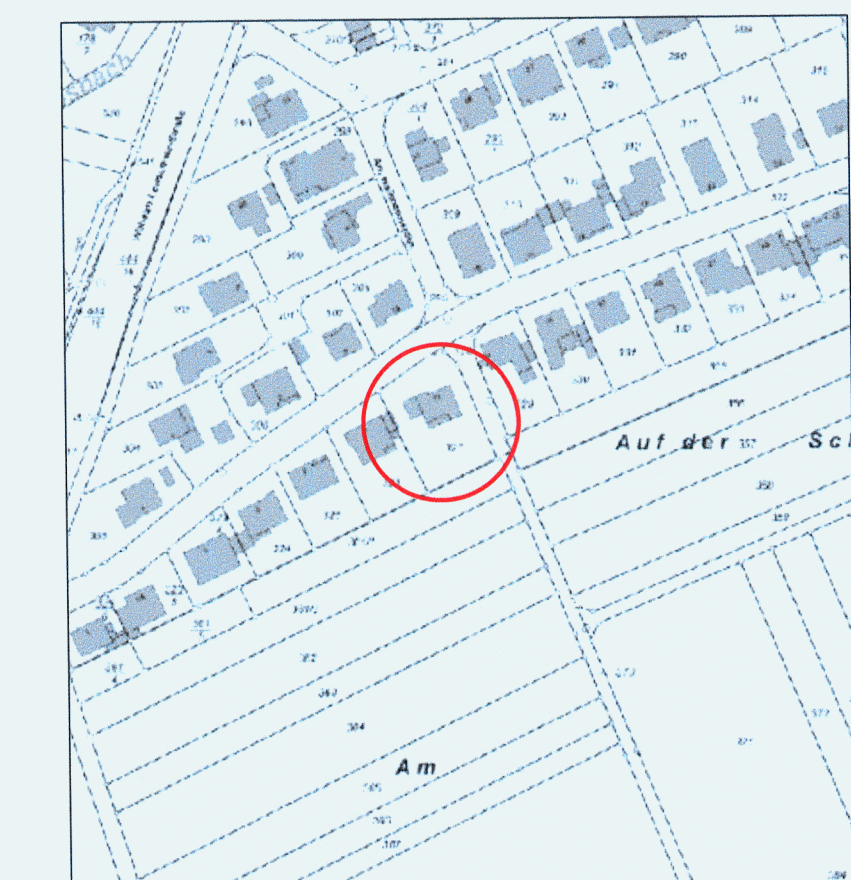


Christel Sprößler,
Bürgermeisterin



Übersichtsplan o.M.

Gemeinde Roßdorf



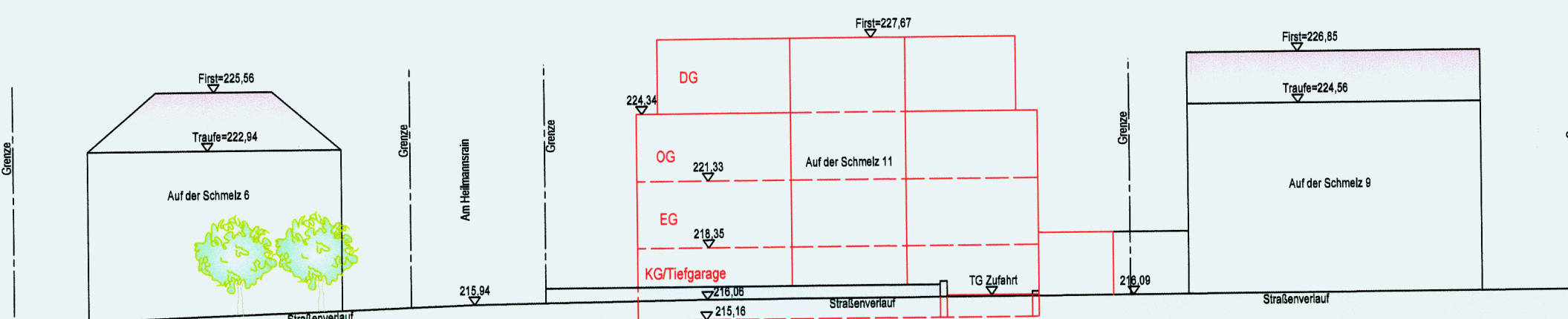
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teilplan 2 „Auf der Schmelz 11“

Vorhabenträger
Dexturis - Bau GmbH

Maßstab 1:250

September 2018
geändert August 2019
geändert April 2020

Marianne Streicher-Eickhoff
Dipl.-Ing. Bauassessorin
Schillerstraße 23 A
64846 Groß-Zimmern
Tel.: 06071 / 3936540



M: 1:250

Abwicklung