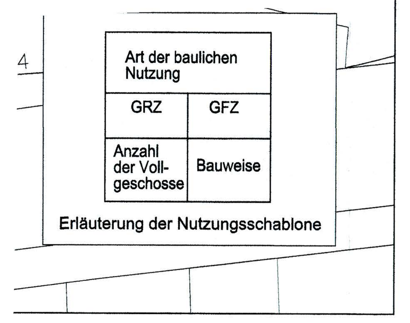
Bebauungsplan "Hinter der Goldkaute"

M 1:500



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

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) (Zahl als Beispiel)

(1,0) – Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

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

GHmax= 196,5 m ü. NN – Maximale Gebäudehöhe in m ü. NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

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

o – Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

E – Nur Einzelhäuser zulässig

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB V / LPB IV – Grenze zwischen Lärmpegelbereichen

Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung:

St – Stellplätze

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

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne Bundesimmissionsschutzgesetztes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TA Lärm – Zweckbestimmung: Anlagenlärm

Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmemissionskontingente (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

Bauverbotszone entlang der B 38 gem. § 23 HStrG

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

Bestand

Bestandsgebäude

456 – Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)

Fuß- und Radweg Bestand

x181.4 – Höhe Bestand (Zahl als Beispiel)

KD=185.86 – Kanaldeckel mit Höhe Bestand (Zahl als Beispiel)

Empfohlene Stellplatzeinteilung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. 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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S.198)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

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).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. I S. 36)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons, Sex-Kinos etc.),
- Läden mit sexuellem Charakter (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops),
- Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Wettbüros etc.),
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons, Sex-Kinos etc.),
- Läden mit sexuellem Charakter (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops).

1.4 Gliederung des Gewebegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Emissionskontigentierung

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO entsprechend der schalltechnischen Untersuchung (Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, September 2020) in zwei Teilflächen gegliedert.

In dem Gewerbegebiet sind Nutzungen (Vorhaben: Betriebe und Anlagen) allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig, wenn deren von der maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten und gemäß Einschrieb in der Planzeichnung verortete Emissionskontigente (L_{EK}) nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche (TF) innerhalb GE	Emissionskontigent (L_{EK}) – Tag (6.00 – 22.00 Uhr) in dB(A)/m²	Emissionskontigent (L_{EK}) – Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) in dB(A)/m²
TF1	54 dB(A)/m²	39 dB(A)/m²
TF2	61 dB(A)/m²	46 dB(A)/m²

Die schalltechnische Untersuchung und die DIN 45691 können beim Bauamt der Gemeinde Roßdorf eingesehen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Höhenangabe „m ü. NN" festgesetzt („Meter über Normalnull").

Oberer Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Dachhaut (Firsthöhe bei Satteldächern, Höhe der Attika inkl. Dachrandabdeckung bei Flachdächern).

Untergeordnete Bauteile wie z.B. technische Aufbauten, Aufzüge, Schornsteine, Abluftleitungen etc. können die festgesetzten Oberkanten bis zu 2,0 m überschreiten, sofern deren Gesamtgrundfläche 5 % der Dachfläche nicht überschreitet. Ausgenommen von dieser flächenmäßigen Beschränkung sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist innerhalb des festgesetzten Mischgebiets und Gewerbegebiets die Fläche der jeweils festgesetzten Baugebietsfläche maßgebend.

Hinweis: Die Baugebietsfläche des Mischgebiets beträgt 945 m². Die Baugebietsfläche des Gewerbegebietes beträgt 1844 m².

Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf innerhalb des allgemeinen Wohngebiets durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist innerhalb des festgesetzten Mischgebiets und Gewerbegebiets die Fläche der jeweils festgesetzten Baugebietsfläche maßgebend.

Hinweis: Siehe 2.2 für die Größen der Baugebietsfläche.

3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteilen wie z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Kellertreppen, Kellerlichtschächte sowie Flucht- und Rettungstreppen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die Abstandsflächenregelungen gemäß der Hessischen Bauordnung sind einzuhalten.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 HBO sind in den mit „St" gekennzeichneten Stellplatzflächen mehr als 3 Stellplätze und eine Länge der Grenzbebauung von mehr als 15 m bis maximal 30 m mit einer Abstandsfläche zu benachbarten Grundstücken von 0,0 H zulässig.

5. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

5.1 Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze wie folgt zulässig:

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St" gekennzeichneten Flächen zulässig. In den mit „St" gekennzeichneten Flächen gilt die nach Nr. 4 festgesetzte Abweichung vom Bauordnungsrecht.

Innerhalb des festgesetzten Misch- und Gewerbegebietes sind Stellplätze wie folgt zulässig:

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Feuerwehraufstellflächen, Fahrradabstellanlagen inkl. Überdachung, Gartenhütten, Pergolen, Spielgeräte, Wasserbecken, Kleintierställe, Transformatorenstationen, Haustechnikanlagen etc.) sowie Zisternen zur Regenwasserrückhaltung, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

6.1 Artenschutz

Gehölzrodungen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden.

Abrissmaßnahmen dürfen in der Zeit vom 01. November bis 29. Februar erfolgen. In den Sommermonaten ist ein Abriss nur bei Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und nur unter Anleitung einer fachkundigen Person und der gründlichen Nachkontrolle auf Vorkommen zulässig. Die „Biologische Baubegleitung" hat den Abriss zu begleiten und die Kontrolle schriftlich zu dokumentieren.

Höhlenbäume sind in der Vegetationsperiode (September) vor der Rodung zu kontrollieren und Höhlen ggf. mit Ventilverschluss zu verschließen.

6.2 Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

6.3 Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral durch die Errichtung von Retentionszisternen gedrosselt in das weiterführende Kanalnetz einzuleiten. Die maximale Abflussspende von den Grundstücken wird mit 10 l/s/ha festgesetzt.

Von dieser maximal festgesetzten Abflussspende kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn fachgutachterlich geprüft wird, dass eine zusätzliche Abflussspende die Funktionsfähigkeit des Kanalnetzes nicht beeinträchtigt.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7, DIN 4109-1:2016-07 i. V. m. E DIN 4109-1/A1:2017-01 nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109-2:2018-01 erfüllt werden. Hierbei gelten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, September 2020). Diese maßgeblichen Außenlärmpegel können den Planzeichnungen zur schalltechnischen Untersuchung entnommen werden, sie liegen der Begründung als Anlage bei.

Zur Orientierung sind in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche aufgenommen, die eine „worst-case"-Betrachtung darstellen.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80[a]

[a]: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Von den Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen oder auf Grund der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung aktuell gültigen DIN 4109 an Fassaden schutzbedürftiger Räume geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

In Schlaf- und Kinderzimmern sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

Schutz der Außenwohnbereiche

Durch eine geeignete Grundrissorientierung oder bauliche Vorkehrungen an den Außenwohnbereichen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich höchstens ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) vorliegt.

Anlagenlärm

Zum Schutz gegen Anlagengeräuschen sind in dem mit „TA Lärm" gekennzeichneten Bereich wahlweise

- eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine Fenster oder Fenstertüren von Aufenthaltsräumen befinden oder
- bauliche Vorkehrungen zur Einhaltung der Anforderungen nach TA Lärm zu treffen (wie z.B. geeignete vorgelagerte Loggien) oder
- bei hier angeordneten Aufenthaltsräumen, für die gemäß TA Lärm Schutzbedürftigkeit besteht, an betroffenen Fassaden eine feststehende Verglasung ohne öffenbare Fenster oder Türen vorzusehen. Sofern in solchen Räumen keine Fassade mit öffenbaren Fenstern vorliegt, sind außerdem geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum Zwecke einer ausreichenden Frischluftzufuhr vorzusehen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

8.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 - 18 cm in 1,0 m Höhe, Verweis auf Artenempfehlung gemäß Hinweis 21, Liste I: Bäume).

Die Anlage von Kies-/Steingärten sowie die Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen ist unzulässig.

8.2 Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 20° von Haupt- und Nebengebäuden und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder intensiv begrünte Flachdächer (z.B. Dachgarten) angelegt sind. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

8.3 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und baulichen Anlagen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

9. Dachgestaltung

Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind Flachdächer, flach geneigte Dächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig. Zur Dachdeckung sind helle, glänzende, glasierte und/oder reflektierende Materialien nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

10. Einfriedungen

Die Grundstücke im Plangebiet sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mit einer frei wachsenden oder geschnittenen Laubhecke abzugrenzen. Die Hecke kann durch einen max. 1,5 m hohen Drahtgitter-, Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm begleitet werden.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

C Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

12. Wasserschutzgebiet (§ 19 WHG und § 33 HWG)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Brunnen 1-3 Roßdorf. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen, ist die Schutzgebietsverordnung vom 12.11.2003 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 51/52/2003, S. 5116 ff) zu beachten.

13. Lage in einer Erdbebenzone

Gemäß DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" vom April 2005 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse R). Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend den Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 des HLNUG verwiesen.

https://www.hlnug.de/themen/geologie/erdbeben/erdbebengefaehrdung.html

D Hinweise

14. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Gemeindeverwaltung Roßdorf, Erbacher Straße 1, 64380 Roßdorf eingesehen werden.

15. Artenschutz

Es wird empfohlen:

- Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- An Gebäudefassaden und Bäumen sollten Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

16. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Abt. Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege, Kreishaus Darmstadt Jägertorstraße 207 64276 Darmstadt (Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.

17. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). 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 ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

18. Bodendenkmäler (§ 21 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg unverzüglich anzuzeigen (§ 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen. Die durch die Untersuchung entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

19. Bodenschutz

Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m3 auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgen-der-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.

20. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel: 06152-12-0).

21. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 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.

22. Stellplatzsatzung

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf (Beschluss Gemeindevertretung am 07.06.2019) nachzuweisen.

23. Grundwasser

Das Errichten von Erdwärmesonden zur Nutzung von Erdwärme ist wegen der Lage des Baugebietes in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes nicht möglich. Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes oder größerem Anfallen von Grundwasser, 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 m3 eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, insbesondere auch zur Baugrundstabilisierung, ist erlaubnispflichtig. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Eigenbetriebstankstelle, Heizöllager, Gefahrstofflager) sind Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Nr. 22, S. 905) einzuhalten.

24. Artenempfehlungen für standortgerechte und einheimische Laubgehölze

24.1 Liste I: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre „Elsrijk"	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides „Columnare"	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiate"	Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet"	Rotdorn
Crataegus lavallei „Carrierrei"	Baum-Weißdorn
Crataegus monogyna „Stricta"	Säulen-Weißdorn
Malus Charlotte	Zierapfel
Malus „Wintergold"	Zierapfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra"	Blutpflaume
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Pyrus calleryana „Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia „Fastigiata"	Säulen-Eberesche
Ulmus hollandica „Lobel"	schmalkronige Stadtulme

24.2 Liste II: Hecken und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus div. sp.	Weißdorne
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Mesplus germanica	Echte Mispel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus / Frangula alnus	Kreuzdorn / Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix purpurea	Purpur-Weiden
Salix repens	Kriech-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Es wird empfohlen auf

Thuja	Lebensbaum
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Chamaecyparis	Scheinzypresse

sowie Nadelgehölze zu verzichten.

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	29.06.2017
Beschluss des Vorentwurfes des Bebauungsplanes sowie der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	06.03.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben	am	27.03.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	02.04.2020
Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt	vom bis	06.04.2020 08.05.2020
Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung	am	18.09.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben	am	02.10.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	24.09.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt	vom bis	05.10.2020 06.11.2020
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung.	am	11.12.2020

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde

Roßdorf, den 14.12.2020

GEMEINDE ROßDORF

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute" durch amtliche Bekanntmachung im Roßdörfer Anzeiger gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.12.2020

Der Gemeindevorstand der Gemeinde

Roßdorf, den 18.12.2020

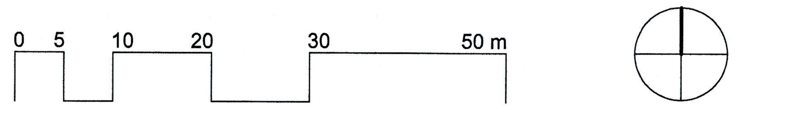
GEMEINDE ROßDORF

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Gemeinde Roßdorf

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg - Fachbereich 410 -
-6. JAN. 2021
Az.:

Bebauungsplan "Hinter der Goldkaute"



Dezember 2020

M 1:500

(1566_1-28-endfassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de

2818