



<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)</p> <p>Zweckbestimmung: Einzelhandelsbetrieb für Sonderposten</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)</p> <p>0,6 Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)</p> <p>1,2 Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 i.V.m. § 20(1) BauNVO)</p>
<p>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)</p> <p>a Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)</p> <p>Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)</p>	<p>Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität</p>
<p>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)</p> <p>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Pflanzung von großkronigen einheimischen Laubbäumen. Siehe textliche Festsetzungen</p> <p>Dachbegrünung. Siehe textliche Festsetzungen</p>	<p>Sonstige Pflanzzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)</p>

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 1. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“ bleiben für Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
 2. Die zeichnerischen Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen und die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.3.1 gelten nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes.
 3. Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzung wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:
 - 3.1 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Auf den mit „a“ oder „o“ festgesetzten Baugrundstücken sind Einzelgebäude oder Gebäudegruppen im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise) zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.
 4. Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden innerhalb des als Sondergebiet festgesetzten Bereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:
 - 4.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandelsbetrieb für Sonderposten mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 m² (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe für Sonderposten mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 m². Das Sortiment wird beschränkt auf Sonderposten in wechselnder Zusammensetzung. Das zulässige Sortiment ist den Waren der nachstehenden Sortiments-Liste zu entnehmen:
 - Haushaltswaren, Geschenkartikel,
 - Autozubehör, Werkzeuge, Baumarktartikel
 - Reinigungsmittel, Kosmetik,
 - Spielwaren, Sport-, Hobby- und Freizeitartikel,
 - Pflanzen,
 - Uhren, Schmuck,
 - Lederwaren, Schuhe, Taschen, Korbwaren
 - Papier- und Schreibwaren,
 - Bettwaren, Decken, Kissen,
 - Kleinförmige Möbel, Matratzen,
 - Teppiche, Gardinen, Tapeten,
 - Camping- und Gartenartikel,
 - Textilien,
 - Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittel
 Die Verkaufsfläche für Lebensmittel ist dabei auf 10 % der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt. Ausnahmsweise sind einkaufs- und saisonbedingte Änderungen des Sortiments zulässig.
Sonstige Betriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO und sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
 - 4.2 **Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - 4.2.1 **Grundstücksbepflanzung**
Pro 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbau mit einem Mindest-Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung (siehe Nr. III. 7).
 - 4.2.2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, bis auf notwendige Zufahrten, Zuwege und Eingänge, als mehrreihige Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern wie folgt anzulegen:
Auf 10 % der Pflanzfläche sind im Abstand von 10 m großkronige Laubbäume (Mindest-Stammumfang 16/18 cm) und auf 90 % der Pflanzfläche sind im Abstand von 1,25 bis 1,50 m Laubsträucher (60/80 cm) zu pflanzen.
Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung (siehe Nr. III. 7).
- II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**
 5. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst.
 - 5.1 **Dächer**
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer, bei versetzten Geschossen auch Pultdächer mit einem Firstversatz bis maximal 1,00 m, mit einer Dachneigung von 0° bis 45°. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können flach abgedeckt werden.
Mindestens 50 % der flachen und geneigten Dachflächen – außer Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO - innerhalb eines Grundstückes bis zu einem Neigungswinkel von 20° (Flach- und Pultdächer), sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit trockenresistenten Stauden, Moosen oder Gräsern-Kräutern flächig zu begrünen.
Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung (siehe Nr. III. 7).
 - 5.2 **Gebäudehöhe**
Die maximale Gebäudehöhe wird mit 18,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.
 - 5.3 **Einfriedigungen**
Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune bis 2,00 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen verdeckt werden.
 - 5.4 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
Die Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke, die nicht für Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind dauerhaft als ständige Vegetations-

6. **Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
7. **Artenempfehlungen**
Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Laubbäume	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyrastrer	Holzbirne
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winterlinde
Laubsträucher	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Prunus mahaleb	Steinweissel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Sambucus nigra	Hundsrose
	Viburnum lantana	Schwarzer Holunder
		Wolliger Schneeball
Stauden	Z.B.:	
	Sedum reflexum rupestre	Felsenletthenne
	Sedum saxangulare	Milder Mauerpfeffer
	Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
	Sedum album	Weißer Fetthenne
Moose	Z.B.:	
	Ceratodon purpureus	Dachmoos
	Camotheicum sericeum	Echtes Goldmoos
	Bryum argenteum	Silber-Birmmoos
Gräser-Kräuter	Z.B.:	
	Hiracium pilosella	Kleines Habichtskraut
	Poa compressa	Platthalmrispe
	Festuca ovina	Schafschwingel

- (Stand Juli 2004)
- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)** i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 614)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113), zuletzt geändert durch das achte Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 324 ff.)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg

- Katasteramt Darmstadt -

Im Auftrag: Darmstadt,

- Beschlüsse zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 12.12.2003
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 19.01.2004 bis 30.01.2004
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 22.01.2004
- Beschluss des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur öffentlichen Auslegung am 14.05.2004
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.05.2004
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.06.2004 bis 09.07.2004
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen und Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung am 23.09.2004
- Ausfertigung**
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.
- Roßdorf,
-
Christel Sprößler, Bürgermeisterin
- Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch das Regierungspräsidium Darmstadt durch Verfügung vom
- Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
- Roßdorf,
-
Christel Sprößler, Bürgermeisterin

GEMEINDE ROSSDORF

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "GEWERBEGEBIET WEST II"

0 10 20 40 60 100m

M 1:1000

AUGUST 2004
(1561-04-EN3-ENDFASSUNG 13.10.2004)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022