

Bebauungsplan "Roßdorf-Ost" - 2. Änderung (Im Münkel)

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

Gemeinde Roßdorf

TEXTTEIL zum Bebauungsplan

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, 2. Änderung (Im Münkel)“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung) HVO (Heiße Wasserversorgung) 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)

- Teilbereiche GE1:**
 - Es wird **„Gewerbegebiet“** (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.
 - 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 Einzelhandelsbetrieben bis maximal 200 m² Verkaufsfläche, zur Selbstvermarktung oder der Statte der Leistung.
 - Einzelhandel mit zentrenfernen Sortimenten.
- Teilbereich GE2:**

Es wird **„Gewerbegebiet“** (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.
- Teilbereich GE3:**
 - Es wird **„Gewerbegebiet“** (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.
 - I, S. d. § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (= eingeschränktes Gewerbegebiet GE₃).
 - 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.

- Innenhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE₃) sind nicht zulässig:
 - Werberträge als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung),
 - Anlagen und Einrichtungen i. S. d. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchV (Stoffalbeitsrieche).
- I, S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass aus städtebaulichen Gründen solche Nutzungen, die dem Ansehen von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Beschaulichkeit dienen, nicht zulässig sind. Hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.
- 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 werden:
 - Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
 - Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

- Teilbereiche MI:**

Es wird **„Mischgebiet“** (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

 - 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),
 - Vergnügungstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in allen Teilen des Bebauungsplans (§ 6 Abs. 2 Nr. 5).
- I, S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Teilbereiche MU:**

Es wird **„Urbanes Gebiet“** (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

 - I, S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 6a Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:
 - Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 6a Abs. 2 Nr. 5),
 - I, S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Von § 6a Abs. 4 BauNVO wird kein Gebrauch gemacht.

- Teilbereiche WA 1, WA 2, WA 3:**

Es wird **„Wohngebiet“** (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

 - 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).
 - I, S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 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).
- Teilbereich SO:**

Es wird **„Sonstiges Sondergebiet“** (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Lebensmittellieferant“.

Zulässig ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von maximal VK = 1.400 m², wovon zentrenferne Randsortimente einen Anteil von 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

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

- 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. Baumannszahl (BMZ) sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt), die Höhe baulicher Anlagen wird nach der Bestimmung der Festsetzung der Traufwandhöhe (TWH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Innenhalb 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.
- Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) innerhalb der Teilbereiche GE1, GE2, GE₃ 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.
 - Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt als Bezugshöhe und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Traufwandhöhe.

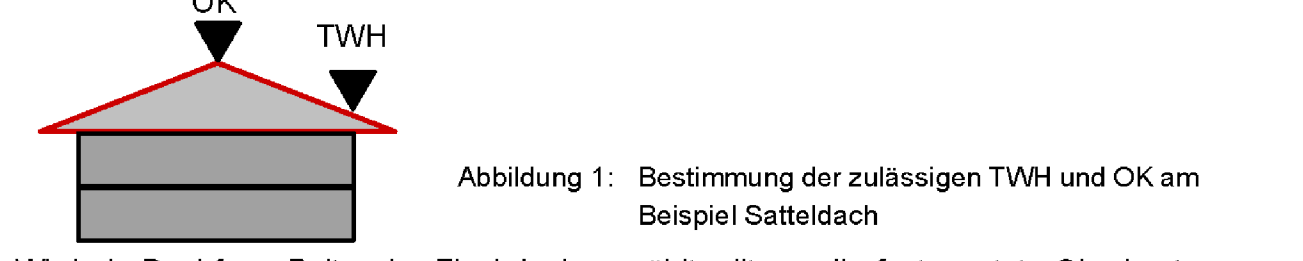


Abbildung 1: Bestimmung der zulässigen TWH und OK am Beispiel Satteldach

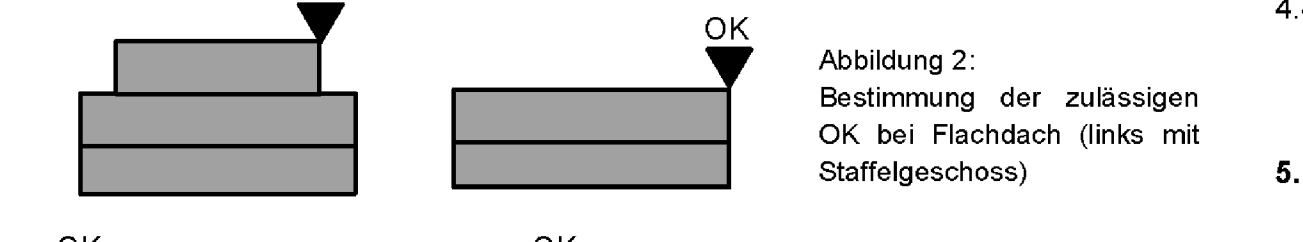


Abbildung 2: Bestimmung der zulässigen OK bei Flachdach (links) und bei Vollgeschoss (rechts)



Abbildung 3: Bestimmung der zulässigen OK bei Putz- und versäulen Putz

2.5 Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) als Maß zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, der Nachweis der TWH ist nicht erforderlich (innerhalb der Gebiete WA1, WA2, WA3, MI).

Die maßgebliche Bezugshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° (Grad) zwischen der Mittel der baulichen Anlage und der Verbindungslinie zweier benachbarter Höhenbezugspunkte nachzuweisen. Bezugshöhen zwischen zwei benachbarten Höhenbezugspunkten sind durch Interpolation zu ermitteln.

Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße gilt die in der Wendefläche angegebene Höhe als Bezugshöhe.

Bei Eckgrundstücken ist zur Herstellung eines eindeutigen örtlichen Höhenbezugs, das heißt auf welche Bezugshöhe der Nachweis zu erbringen ist, die maßgebliche Straßenverkefährliche durch Planfestsetzung (Überfahren) bestimmt.

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 Verbindungslinie zweier Höhenbezugspunkte zu wählen.

Wichtig ist tatsächliche Höhe (Oberkante) der Verkehrsfläche nachweislich von dem Plan festgesetzten Bezugshöhen um mehr als 10 cm ab, so ist die ermittelte Höhen-differenz den festgesetzten Obergrenzen für die THW / OK hinzuzurechnen.

- Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
 - Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudeelektrik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (wie z. B. Kamine, Antennen, Dachlichtkuppeln / RWK etc.) sowie technische Anlagen oder Anbauelemente 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.
 - Bei Flachdächern ist eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm über OK zulässig.
- Eine Überschreitung der zulässigen OK durch freistehende, d. h. nicht mit einem Gebäude verbundene Werbeanlagen, ist ausschließlich durch Werbeplyone und / oder Werbestellen zulässig, diese dürfen eine Bauhöhe von maximal 20,00 m über Bezugspunkt erreichen. Die Überschreitung durch sonstige Werbeanlagen ist unzulässig.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise:
 - 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 für die abweichenden Hausformen ist ausschließlich dasjenige Maß der Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst.
 - 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) Gebäudeanlagen über 50 Meter bis 100 m sind zulässig sind.
 - Teilbereiche WA 3 und MI / MU:
 - Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die wie folgt näher bestimmt wird: Gebäudeanlagen über 50 Meter bis 100 m sind zulässig.
 - Für Wohngebäude sowie Gebäude mit überwiegendem Wohnflächenanteil (= Wohn-nutzfläche nach DIN 277 / WofVf 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 dahingehend näher bestimmt, dass abweichend vom 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.

- Bei Doppelhäusern (zwei an der gemeinsamen Grundstücksgränze aneinandergrenzende 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 Vorteile dürfen hierbei nicht überschritten werden:
 - Die Hausbreite und Tiefe der Gebäude (Doppelhäuser) dürfen um maximal 1/3 voneinander abweichen; die Hausbreite ergibt sich aus den Abmessungen der der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenfront, die Gebäudebreite ist rechtwinklig zur Hausbreite zu messen.
 - Die Doppelhäuser dürfen maximal um 1/3 der Tiefe, der an der gemeinsamen Grundstücksgränze befindlichen Fassadenfront zueinander versetzt oder gestaffelt aneinandergesetzt sein. Für die Ermittlung der maßgeblichen Fassadenlänge der an der gemeinsamen Grundstücksgränze angebauten Gebäude ist die von beiden Gebäuden kürzere Fassadenlänge maßgebend. Sofern nur ein Gebäude des Doppelhauses als bauliche Anlage besetzt oder hierfür eine rechtmäßige Baugrenzung erfolgt, so darf das zweite Gebäude als Teil des Doppelhauses um nicht mehr als 1/3 der Länge des an der gemeinsamen Grundstücksgränze bereits vorhandenen (oder genehmigten) Gebäudes versetzt gebaut werden.
 - Die Höhe der Gebäude darf, unter Beachtung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen - höchstens 90 cm voneinander abweichen (in der Firnhöhe als auch in der Traufhöhe).
 - Für beide Gebäude ist ausschließlich eine einheitliche Dachform und Dachneigung zulässig, beide Doppelhäusern sind dahingehend aufeinander abzustimmen.

- Teilbereiche GE1, GE2, GE₃ und SO:
 - Es gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Gebäudeanlagen über 50 Meter sowie eine einseitige Grenzbebauung sind zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen:
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 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.
- Teilbereiche MI, GE1, GE2, GE₃ und SO:
 - Werbeanlagen, Laderampen, Treppenanlagen einschließlich dazugehöriger Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Geländever-schiebungen, Brücken oder Verbindungsbauten in den Obergeschossen zwischen zwei Hauptgebäuden, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Garagen (auch Tiefgaragen) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen zulässig.
 - Folgende bauliche Anlagen sind, sofern nach dem Nutzungskatalog gemäß der vorstehenden Festsetzungen Nr. 1 bis 6 der Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten zugelassen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
 - Stellplätze, auch überdachte Stellplätze (Carpors),
 - Lagerplätze, Lagerhallen, Abstellräume /hallen, Unterstände,
 - Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO,
 - der Veranlagung des Gebietes dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO,
 - freistehende selbstständige Werbeanlagen an der Statte der Leistung,
 - fliegende Bauten.
 - Stellplätze und deren Zufahrten sind auch innerhalb der im Planziel gekennzeichneten „Bauverbotzone entlang klassifizierter Straßen“ zulässig.
- Teilbereich SO:
 - 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):

Innenhalb des Plangeltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere erforderlicher Straßen-beschichtungen und Geländeeinrichte, 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 § 53, Ziff. 12 HGO gelten unverändert.

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

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informa-tionshaltigkeit (TI-Zuschlag) nachfolgend aufgeführte Abstände zu schützenswerten Daueranfahrtsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung der allgemeinen Wohngebiete einzuhalten.

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigenurteilen der Nachweis erbracht wird, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittlernde Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissi-onsschwerte der TA-Lärm im Einwirkbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltig oder tiefrequenten 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)

- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf der gekennzeichneten Fläche A der Planzeichnung ist die ackerbauliche Nutzung dauerhaft einzustellen und es sind Heckenstrukturen mit vorgelagerten ruderalen Saum zu entwickeln, dazu sind auf 70% der Fläche gruppenweise Gehölze aus einer Mischung heimischer Baum- und Straucharten anzulegen. In die Gehölzplantagen sind einzelne Nadelgehölzarten zu jeweils 2-3 Einzelpflanzen zu integrieren. Der Anteil einer Art darf maximal 20 % H. betragen. Die Pflege der Hecke erfolgt durch einzeltastmässigen Aufrost-Stoeksetzen im Turnus von 10-12 Jahren. Pro Pflegegang sind maximal 50% der Gehölze zurückzuschneiden, um einzelne Überhälter zu entfernen und die Durchlässigkeit für den Wildwechsel zu gewährleisten. Der übrige Teil von Fläche A ist der Selbstsanierung zu überlassen und in seiner Gesamtheit einmal pro Jahr zu mahlen, wobei nicht die gesamte Fläche durchgängig in einem Arbeitsgang zu mahlen ist, sondern in unregelmäßigen Teilabschnitten gliedert der 1. Teilabschnitt im Juli eines Jahres und der vor verbleibende 2 Teilabschnitt mit Herbstbeginn ab September des gleichen Jahres zu mahlen ist. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Pflanzmaßnahmen sind spä-testens in der dem Eingriff vorangehenden Pflanzperiode umzusetzen.
- 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 Amselweibchen,	2 Nistkästen für den Kleiber,
16 Nistkästen für die Kolbenmeise,	4 Nistkästen für den Star,
14 Nistkästen für den Hausrotschwanz,	16 Nisthilfen für den Haussperling,
8 Nisthilfen für den Fledermaus,	3 Flachkästen für Zwergfledermäuse

Das Anbringen der Nisthilfen und das Umhängen der Fledermausquartierkästen darf eine fachlich qualifizierte Person zu erfüllen. Die Nistkästen sind nur vor der Durch-schnitts- und tiefer der Gebäude (Doppelhäuser) zu erhalten. Vorhanden Quartier-kästern Abrissgebäuden sind vor Beginn der Abrissarbeiten umzuhängen. Ausbringung der Nistkästen und Fledermauskästen sowie deren Unterhaltung sind durch einen städte-baulichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Roß-dorf zu regeln.

- Auf der im Planbild als 2. Teilgeltungsbereich gekennzeichnete Fläche B in der Ge-markung Gundernhausen, Flur 6, Flurstück Nr. 81 ist entlang der westlichen Flurstücks-gränze ein insgesamt 10 m breiter Ackerstreifen als Blüh- und Grünflächen zu schaffen und zu pflegen. Die Fläche ist mit einer Mischung aus Blüh- und Schwarzbracheneffeln zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind Ackerstreifen mit einer mehrjährigen Blühmischung aus hei-derischen Arten (z.B. Appels wilde Samen-Mischungen für Seltene Brachen) lückig und mit geringer Saatstärke eingesät. Der Blühstreifen ist einmal jährlich im Zeitraum zwi-schen dem 1.-30. März zu mahlen 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 Ackerstreifen. Der durch regelmäßige mechanische Bearbeitung (grüben, zegen) offen zu halten ist.

- Überbaubare Grundstücksflächen (hier Beispiel: Satteldach)
 - Bei Doppelhäusern mit realer Grundstücksteilung sind in nach Abbildung 5 festge-setzten Abstandsmaße für jede der beiden Doppelhäusern einzuhalten. Zur Ermittlung des seitlichen Mindestabstandes an der gemeinsam angebaute Gebäudebreite sind die beiden Teilgebäude (siehe Bestandsdarstellung) zu erhalten.
 - 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 Zeit-raum für Monitoring setzt Umsetzung der Maßnahme im Rahmen des Ursprungsbebauungs-planes „Roßdorf-Ost“ kann auf den insgesamt fünfjährigen Monitoringzeitraum des Ursprungsbebauungsplans (siehe Bestandsdarstellung) zu erhalten.
- 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 Zeit-raum für Monitoring setzt Umsetzung der Maßnahme im Rahmen des Ursprungsbebauungs-planes „Roßdorf-Ost“ kann auf den insgesamt fünfjährigen Monitoringzeitraum des Ursprungsbebauungsplans (siehe Bestandsdarstellung) zu erhalten.

- Gehölzplantagen und Entwicklung von Säumen:
 - Heckenstrukturen dienen als Brutplatz, rudurale Saumstrassen verbessern das Nah-rungsangebot der vom Eingriff betroffenen Vogelarten. Neben der Pflanzung dicht wachsender Heckenstrukturen wie Weiden, Schilbe und Liguster sind auch grup-penweise Nadelgehölze (z. B. Waldkiefern) zu je 2-3 Einzelpflanzen gepflanzt werden, da Grillitz und Kippergrasrindke sind als Nestort bevorzugt. Einzelne Eichen und Hainbuchen sollten als Überhälter in die Pflanzung integriert werden, die vom Stieglitz als Nistplatz genutzt werden.
- Bei der Anlage von Blühstreifen ist auf eine sorgfältige Boden Vorbereitung und voran-gehende mechanische Unkrautbekämpfung zu achten, um das Aufkommen von Pro-blenkräutern zu vermeiden. Bei Übermaßigem Aufkommen von unerwünschten Beikräutern (z. B. Ackerkratzdistel, Jacobskreuzkraut, Neophyten) können nach Ab-schluss der Maßnahmen angeschnitten werden. Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde jährlich mitzuteilen.

- Gehölzplantagen und Entwicklung von Säumen:
 - Heckenstrukturen dienen als Brutplatz, rudurale Saumstrassen verbessern das Nah-rungsangebot der vom Eingriff betroffenen Vogelarten. Neben der Pflanzung dicht wachsender Heckenstrukturen wie Weiden, Schilbe und Liguster sind auch grup-penweise Nadelgehölze (z. B. Waldkiefern) zu je 2-3 Einzelpflanzen gepflanzt werden, da Grillitz und Kippergrasrindke sind als Nestort bevorzugt. Einzelne Eichen und Hainbuchen sollten als Überhälter in die Pflanzung integriert werden, die vom Stieglitz als Nistplatz genutzt werden.
- Bei der Anlage von Blühstreifen ist auf eine sorgfältige Boden Vorbereitung und voran-gehende mechanische Unkrautbekämpfung zu achten, um das Aufkommen von Pro-blenkräutern zu vermeiden. Bei Übermaßigem Aufkommen von unerwünschten Beikräutern (z. B. Ackerkratzdistel, Jacobskreuzkraut, Neophyten) können nach Ab-schluss der Maßnahmen angeschnitten werden. Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde jährlich mitzuteilen.

- Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen:
 - Beschränkung von Rodungszeit, Baufeldfreimachung und Abriss von Gebäuden: Rodungsarbeiten müssen außerhalb eines Zeitraumes von Anfang März bis Ende Au-gust eines Jahres, die Baufeldfreimachung auf Ackerflächen außerhalb eines Zeit-raumes von Ende März bis Ende 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 Bundesnatur-schutzgesetz (zur Zeit § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle unter Schutz stehenden Arten und gefährdeten Tierarten). Die Maßnahmen sind so unter anderem vorzunehmen, 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 Baumaß-nahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Auf das Erfordernis einer Ausnahme-genehmigung beim Bundesamt für Naturschutzrechtlicher Beilange von dem Verboten des § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzen sowie Bindun-gen für Bepflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a):
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Langfläche 250 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ein jährliches Jungbäumchen (z. B. gemäß der Artenliste in Teil C) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzenquall: SU1 mind. 16/18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
 - Innenhalb der im Planbild festgesetzten Flächen (Umgrenzung von Flächen zum An-pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzen) an nördlichen Ge-bietsrand (GE 1 und GE 2) 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.
 - Die Verwendung von Thuja- oder Chaemacyparis-Hecken sowie Kirschlorbeer (Prunus aversorosa) sind unzulässig.
 - Private Stellplätze sind in Ergänzung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf durch standortgerechte Bäume wie Föhren zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist ein hochstäm-miger Laubbau (SU1 mind. 16/18 cm), z. B. gemäß Artenliste für die Beplanung von Parkplätzen (gemäß der Artenliste in Teil C) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 m² 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. Bedingte Festsetzung für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Zulässigkeit einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freigehalten sind, hier: Freihaltestrasse für Straßenbahn ist aufschebend bedingt. Die Bedingung tritt ein mit der Genehmigung (z. B. durch Planfeststellungsbeschluss) einer Straßenbahntrasse.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist nur bis zum Eintritt der Bedingung zulässig, nach Eintreten der Bedin-gung erlischt die Zulässigkeit und die festgesetzte Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Freihaltestrasse für Straßenbahn, darf nicht durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ genutzt werden.

10. 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 2.4.1).

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

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

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

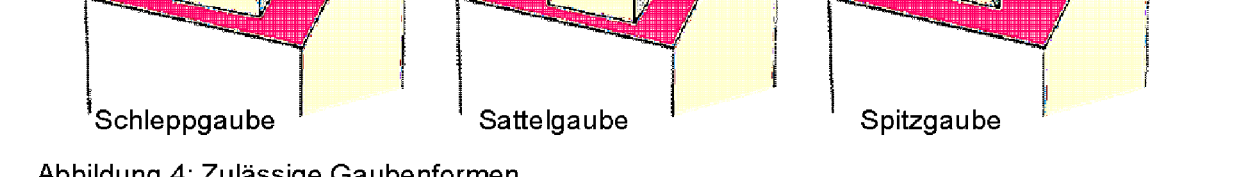


Abbildung 4: Zulässige Gaubenformen

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dachnechtheit auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 5 höchstens 20% der Traufhöhe (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und einseitige Maße mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrige Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen, der seitliche Mindestabstand zum jewei-ligen Ortsgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei neben-einanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

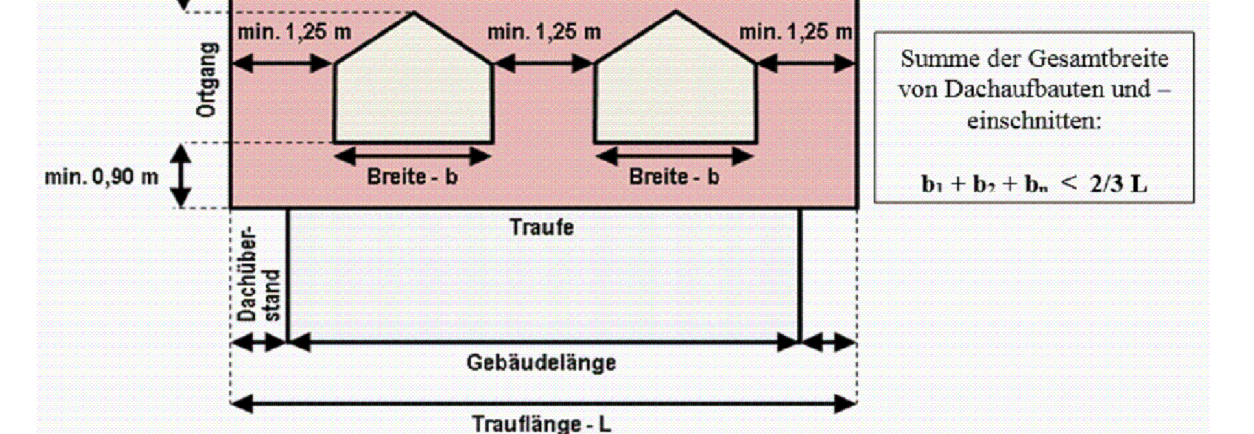


Abbildung 5: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Satteldach)

- Teilbereiche GE / GE₂ und SO:
 - Im Rahmen der Ausnahme sind Mauern bis zur erforderlichen Höhe zulässig, sofern diese aus Gründen des Schutzes bis der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit gefordert und / oder glattechlich empfohlen werden.
- Zaune sind ausschließlich aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzaune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) auszuführen. Flächige Fassadenstreifen sind unzulässig. Die Höhe der Zaunanlagen darf 2,10 m über der Endhöhe des fertigen Geländes (entlang der straßenseitigen Grundstücksgränze über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche an der Grundstücksgränze) nicht überschreiten. Ein nach innen abge-winkelter Übersturzgesims ist darüber hinaus zulässig.

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

- Mauern zur straßenseitigen Grundstückseneinfriedung sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Endhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
- Teilbereiche GE / GE₂ und SO:
 - Im Rahmen der Ausnahme sind Mauern bis zur erforderlichen Höhe zulässig, sofern diese aus Gründen des Schutzes bis der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit gefordert und / oder glattechlich empfohlen werden.
- Zaune sind ausschließlich aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzaune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) auszuführen. Flächige Fassadenstreifen sind unzulässig. Die Höhe der Zaunanlagen darf 2,10 m über der Endhöhe des fertigen Geländes (entlang der straßenseitigen Grundstücksgränze über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche an der Grundstücksgränze) nicht überschreiten. Ein nach innen abge-winkelter Übersturzgesims ist darüber hinaus zulässig.

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

- Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfallt, sollte bis § 37 Abs. 4 HWG zuzunächst vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassererhaltung) oder in der Regel als Stützmittel zum Beispiel für die Bewässerung von Grünflächen genutzt werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser, welches nicht verwertet wird, ist grossenteil auf einen maximalen Abfluss von 10 l/(s*ha) (Liter pro Sekunden und Hektar angeschlos-sener Fläche) in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Sollte ein Zisternenystem zum Einsatz kommen, ist dieses aufreißsicher herzustellen.

4.2 Flächen zur Lagerung von Stoffen, von denen eine Gefährdung für das Grund- und Oberflächengewässer ausgehen kann sowie Gefährdung bei Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Straßenbauweise in As-phal) auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlags-wasser ist dem Schmutzwasserkanal und der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternative Kanalarbeitung zur Vermeidung einer 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 Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

5. Eingriffskompensation

Der naturschutzrechtliche Ausgleich, der nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans abgedeckt werden kann, erfolgt durch Zurechnung der Ökotoekenmaßnahmen aus dem Ökotoke der Gemeinde Roßdorf und dem Ökotoke