

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

SO Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

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

GR = 1.000 m² Grundfläche
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 Abs. 2 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

1 Zahl der Vollgeschosse, zwingend
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO)

GHmax = 4,0 m Maximale Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

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

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

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

Textliche Festsetzungen

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

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

Sonstiges Sondergebiet Behindertenzentrum SO
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Behindertenzentrum dient der Unterbringung der Erweiterung eines Behindertenzentrums.

Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:

Anlagen eines Behindertenzentrums.

Dies umfasst insbesondere:

- Tagesstätten zur Beschäftigung,
- Betreuungsräume,
- Wohngruppen,
- Sozialräume (Aufenthaltsräume, Küchen, Kantinen und Cafeterien),
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Behindertenzentrums, sowie Räume für Aus- und Fortbildung von Personal und Fachkollegen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und
- Sanitäre Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) hier: Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Maximal zulässige Gebäudehöhen

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

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

Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen; als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

4. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

4.1 Dacheindeckungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung sowie Dachbegrünungen sind bei allen Dächern zulässig.

Zur Dachdeckung sind helle, glänzende und/oder reflektierende Materialien nicht zugelassen.

4.2 Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern sowie Wandverkleidungen aus Metall oder spiegelfenden Materialien. Dem rationalen Umgang mit Energie dienende Fassadenverglasungen sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig. Fassadenverglasungen dürfen nur einen untergeordneten Anteil an der Fassadenfläche einnehmen.

III. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

5. 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, sind Nutzungsaufgaben und -beschränkungen zu beachten.

IV. Hinweise und Empfehlungen

6. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

7. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzeln 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 Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

8. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 30.12.2008 (BGBl. I, S. 2998)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, 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. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert am 30.12.2008 (BGBl. I, S. 2998)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619), zuletzt geändert am 12.12.2007 (GVBl. I, S. 851)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert am 30.12.2008 (BGBl. I, S. 2999)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I, S. 792)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I, S. 2470)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntm. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert am 30.12.2008 (BGBl. I, S. 2998)

Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 21.10.2008

Bekanntmachung der Aufstellung und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 13.11.2008

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.11.2008 bis 30.12.2008

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.11.2008

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 5 HGO durch die Gemeindevertretung am 06.03.2009

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Roßdorf,

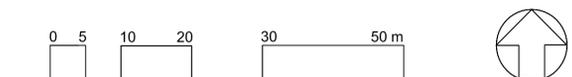
.....
Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
Roßdorf,

.....
Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Gemeinde Roßdorf

1. Änderung des Bebauungsplanes "Behindertenzentrum Im Schieme"



Januar 2009

M 1:500

(1509-06-Endfassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23
Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt
Telefax (06151)995022