

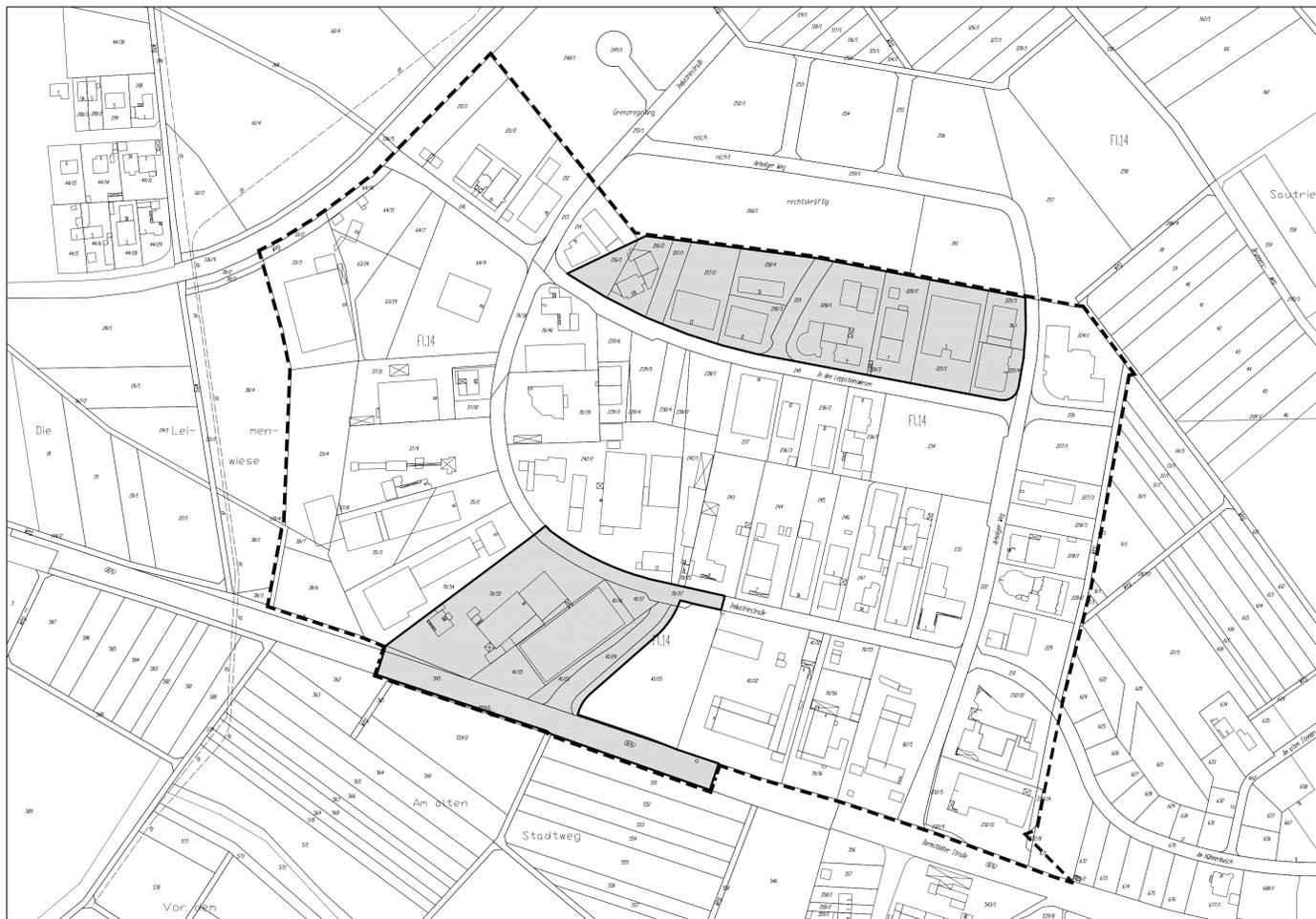
ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEBEGEBT ROSSDORF-WEST I", TEIL 1



ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEBEGEBT ROSSDORF-WEST I", TEIL 2



GELTUNGSBEREICH DER TEXTLICHEN ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEBEGEBT ROSSDORF-WEST I" M 1:2000



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- 2,0 Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 i.V.m. § 20(1) BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)
- Verkehrsräume (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)
- Unterirdische Hochdruckgasleitung
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Siehe textliche Festsetzungen
- Anpflanzen von Bäumen (Standortfestsetzung)
- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Pflanzzeichen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) Nr. 10 und (8) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rossdorf-West I“ bleiben für Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
 - Die Festsetzung Nr. 1.5.1 wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:
Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index „1“ sind, bis auf notwendige Zufahrten, Zuwege und Eingänge, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Je 10 bis 15 lfdm der öffentlichen Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein standortgerechter großkroniger Laubbau zu pflanzen.
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index „2“ sind als neunreihige Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern anzulegen.
Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung (siehe Nr. III. 9).
Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Masten, Straßenlampen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.
Hinweis:
Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
 - Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umräumungswände, mitzurechnen.
 - 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.
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, so weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.
- II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**
- Die nicht geänderten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rossdorf-West I“ über die Gestaltung baulicher Anlagen, bleiben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
 - Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.8 wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°.
- III. **Hinweise und Empfehlungen**
- Baubereitszone für Hochbauten**
Hochbauten jeder Art dürfen im Abstand von 20 m zur Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Hinweis:
Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann gemäß § 23 Abs. 3 Hessisches Straßengesetz im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen.
 - Versickerung von Niederschlagswasser**
Es wird empfohlen auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Brauchwasser weiterverwendetes unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Zisternenüberlauf) auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
Niederschlagswasser von Flächen der Baugrundstücke, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, ist durch Vorbehandlung zu reinigen und sollte ebenfalls auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.
Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für den „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.
 - Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - 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 Kornekirsche
Cornus sanguinea Roter Hartweigel
Corylus avellana Haselnuß
Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Prunus mahaleb Steinweichsel
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundstrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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,

VERFAHREN

- Beschlüsse zur Aufstellung der 3. 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 3. 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 3. 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 Anträge und Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der Änderung 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, 07.10.2004
- Christel Sprößler, Bürgermeisterin
- Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.10.2004
- Rossdorf, 07.10.2004
- Christel Sprößler, Bürgermeisterin

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

(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 Investitionsförderungs- 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)

GEMEINDE ROSSDORF

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "GEWERBEBEGEBT ROSSDORF-WEST I"

0 10 20 40 60 100m

AUGUST 2004 M 1:1000

(1560-09-E3-Endfassung 1310.04)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

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