

## 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)

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

0,3 Grundflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

0,5 Geschossflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

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

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

Nur Einzelhäuser zulässig

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

Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

**Beschränkung der Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude  
zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

WSG III Trinkwasserschutzgebiet (Zone III)  
(§ 9(6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der 4. Änderung 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)**

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

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**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**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

$GH_{max} = 9,50 \text{ m}$ .

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. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung zulässig.

Garagen dürfen eine Länge von 6,50 m und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten und müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)****4.1 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, soweit es nicht weiter verwendet wird, sowie das Niederschlagswasser der befestigten Flächen, ist – soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen – zu versickern oder alternativ in den Riedsbach abzuleiten.

Notwendige Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.

## Textliche Festsetzungen

**4.2 Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind wasserdurchlässig 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.

**5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**Grundstücksbepflanzung**

Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlungen.

**6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund von Lärmimmissionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume i. S. von Ziffer 4.1 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

**Anforderungen an die Außenbauteile:**

Zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer), an Fassaden orientiert sind, deren Beurteilungspegel 50 dB(A) überschreitet, ist der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Fassaden anderen Verkehrslärmwirkungen ausgesetzt sind.

**Hinweis:**

Die o.g. DIN 4109 kann im Bauamt der Gemeinde Roßdorf während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO****7. Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°.

Als Bedachungsmaterial der Dächer der Hauptgebäude sind rote Ziegel rote Zementdachpfannen zulässig.

**III. Hinweise und Empfehlungen****8. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen (Brunnen 1, 2 und 3) der Gemeinde Roßdorf. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1981 (StAnz. 29/1981), zuletzt geändert am 22.12.2003 (StAnz. 51/52, S. 1516ff.) ist zu beachten.

**9. Baugrundsondierung**

Da im südlich angrenzenden Gebiet hohe bzw. schwankende Grundwasserstände festgestellt wurden, wird im Plangebiet eine Baugrundsondierung empfohlen. Für das Gärtneiregelände wurde bereits ein geotechnisches Gutachten erstellt (Institut für Geotechnik Dr. Zirfas, 2001). Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde Roßdorf eingesehen werden.

**10. Bodendenkmale**

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

**11. Altlasten**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altlagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Jedoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 zu informieren.

**12. Artenempfehlungen**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzappel
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I, S. 619)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01.03.2011 (BGBl. I, S. 282)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

## Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Traisaer Weg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung

am 09.12.2010

Beschlüsse des Entwurfes der Bebauungsplanänderung und zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung durch die Gemeindevertretung

am 09.12.2010

Bekanntmachung der Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

am 16.12.2010

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

vcm 27.12.2010  
bis 28.01.2011

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

am 21.12.2010

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung

am 10.06.2011

**Ausfertigung**

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

Roßdorf,

.....

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

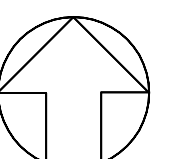
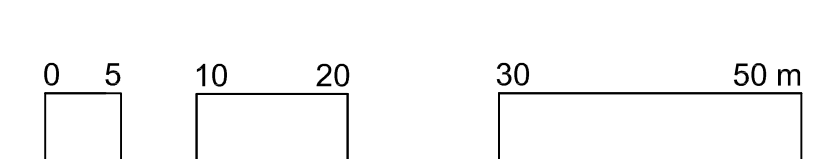
Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Traisaer Weg“ und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Roßdorf,

.....

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

## Gemeinde Roßdorf

**4. Änderung des Bebauungsplanes**  
**"Traisaer Weg"**

Mai 2011

M 1:500

(1520-05-endfassung)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23  
Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt  
Telefax (06151)995022