



Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
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)

1.1 Teilbereiche GE1:

Es wird „**Gewerbegebiet**“ (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sind:

- a) Einzelhandel mit Ausnahme von Einzelhandelsflächen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche, zur Selbstvermarktung an der Stätte der Leistung.
- b) Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

1.2.2 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 sind:

- a) Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- b) Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.2 Teilbereich GE2:

Es wird „**Gewerbegebiet**“ (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 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 sind:

- a) Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- b) Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.3 Teilbereich GE_E:

Es wird „**Gewerbegebiet**“ (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3.1. I. S. d. § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (= eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E).

1.3.2 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sind:

- a) Tankstellen.

1.3.3 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 sind:

- a) Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- b) Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.4 **Teilbereiche MI:**

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

1.4.1 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),
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in allen Teilen des Bebauungsplanes (§ 6 Abs. 2 Nr. 8).

1.4.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

1.5.1 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).

1.5.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 6 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).

1.6 **Teilbereich SO:**

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

1.6.1 Zulässig ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von maximal $VK = 1.400 \text{ m}^2$, wovon zentrenrelevante Randsortimente einen Anteil von 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

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

2.1 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. Baumassenzahl (BMZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt,

näher bestimmt durch die Traufwandhöhe (TWH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- 2.2 Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion. Wird als Dachform Pult- oder Flachdach gewählt, gilt nur die festgesetzte Oberkante (OK) als Maß zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.
- 2.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
 - 2.3.1 Teilbereiche GE / GE_E 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.
- 2.4 Bestimmung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzung:
Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.
- 2.5 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
 - 2.5.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt durch die Werte der Obergrenze für die OK, darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) sowie technische Anlagen oder Anlagenteile 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.
 - 2.5.2 Eine Überschreitung der zulässigen OK durch freistehende, d. h. nicht mit einem Gebäude verbundene Werbeanlagen ist ausschließlich durch Werbepylone und / oder -stelen zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe von maximal 20,00 m über Bezugspunkt erreichen. Die Überschreitung durch sonstige Werbeanlagen ist unzulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise:

3.1.1 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 15 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.

3.1.2 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) Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 m sind zulässig sind.

3.1.3 Teilbereiche WA 3 und MI:

Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die wie folgt näher bestimmt wird: Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 m sind zulässig.

Für Wohngebäude sowie Gebäude mit überwiegendem Wohnflächenanteil (= Wohnnutzfläche nach DIN 277 / WoFIV 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 für Wohngebäude sowie Gebäude mit 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.

3.1.4 Teilbereiche GE / GE_E und SO:

Es gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Gebäudelängen über 50 Meter sowie eine einseitige Grenzbebauung sind zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 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.

3.2.3 Darüber hinaus erstreckt sich die Bebauungstiefe für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf das gesamte Baugrundstück.

3.2.4 Teilbereiche MI, GE / GE_E und SO:

Werbeanlagen, Laderampen, Treppenanlagen einschließlich dazugehöriger Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Brücken oder Verbindungsbauten in den Obergeschossen zwischen zwei Hauptgebäuden, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.



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

- 4.1 Garagen (auch Tiefgaragen) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Folgende bauliche Anlagen sind, sofern nach dem Nutzungskatalog gemäß der vorstehenden Festsetzungen zu Nr. 1 ff für die Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten zugelassen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
- Stellplätze, auch überdachte Stellplätze (Carports);
 - Lagerplätze, Lagerhallen, Werkstatthallen, Abstellräume /-hallen, Unterstände;
 - Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO;
 - der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO;
 - freistehende selbstständige Werbeanlagen an der Stätte der Leistung;
 - fliegende Bauten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Innerhalb der Teilbereiche MI, WA 1, WA 2, WA 3 darf für Wohngebäude sowie Gebäude mit überwiegendem Wohnflächenanteil (= Wohnnutzfläche nach DIN 277 / WoFIV mehr als 40% der Nettogrundfläche NGF über alle Geschosse des Gebäudes) der Wert von 53 WE/ha, das entspricht dem Wert von 0,0053 Wohnungen je Quadratmeter Nettobauland, nicht überschritten werden. Der Nachweis ist von den Bauherren im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens zu führen

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

- 6.1 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

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

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

Schalleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A)	erforderlicher Mindestabstand:
45 dB(A)	4,4 m
50 dB(A)	6,7 m

55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m
80dB(A)	79,2 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht wird, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (Z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

- 7.2 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

An öffentlichen Verkehrsflächen sind LED-Leuchten oder andere, dem Stand der Technik entsprechende, energiesparende Leuchtmittel zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird.

Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

- 7.3 Gerüche emittierende Anlagen sind nach dem Stand der Technik so zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen kommt.

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)

- 8.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), hier: CEF-Maßnahmen:

- 8.1.1 Auf der im Planbild gekennzeichneten Fläche A ist die ackerbauliche Nutzung dauerhaft einzustellen und es sind Heckenstrukturen mit vorgelagertem ruderalen Saum zu entwickeln; dazu sind auf 70% der Fläche gruppenweise Gehölze aus einer Mischung heimischer Baum- und Straucharten anzulegen. In die Gehölzpflanzungen sind einzelne Nadelgehölzgruppen zu jeweils 2-3 Einzelpflanzen zu integrieren. Der Anteil einer Art darf maximal 20 v. H. betragen. Die Pflege der Hecke erfolgt durch



einzelstammweises Auf-den-Stock-setzen im Turnus von 10-12 Jahren. Pro Pflegegang sind maximal 50% der Gehölze zurückzuschneiden, um einzelne Überhälter zu erhalten und die Brutfunktion der Hecken durchgehend zu gewährleisten.

Der übrige Teil von Fläche A ist der Selbstansamung zu überlassen und einmal jährlich im Herbst zu mähen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der dem Eingriff vorangehenden Pflanzperiode umzusetzen.

- 8.1.2 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 Haubenmeise,	2 Nistkästen für den Kleiber,
16 Nistkästen für die Kohlmeise,	4 Nistkästen für den Star,
14 Nistkästen für den Hausrotschwanz,	16 Nisthilfen für den Haussperling,
8 Nisthilfen für den Feldsperling.	3 Flachkästen für Zwergfledermäuse

Das Anbringen der Nisthilfen und das Umhängen der Fledermausquartierkästen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Die Nistkästen sind vor der Brut-saison, in der der Eingriff stattfindet, bereitzustellen. Vorhandene Quartierkästen an Abrissgebäuden sind vor Beginn der Abrissarbeiten umzuhängen. Ausbringorte der Nistkästen und Fledermauskästen sowie deren Unterhaltung sind durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Roßdorf zu regeln.

- 8.1.3 Auf der im Planbild als 2. Teilgeltungsbereich gekennzeichneten Fläche B in der Gemarkung Gundershausen, Flur 6, Flurstück Nr. 81 ist entlang der westlichen Flurstücksgrenze gemäß Planfestsetzung ein insgesamt 10 m breiter Ackerstreifen als Blüh- und Schwarzbrachestreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Dazu wird ein 7 m breiter Ackerstreifen mit einer mehrjährigen Blümmischung aus heimischen Arten (z.B. Appels wilde Samen-Mischung für 5-jährige Brachen) lückig und mit geringer Saatstärke eingesät. Der Blühstreifen ist einmal jährlich im Zeitraum zwischen dem 1.-30. März zu mähen 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 Acker anzulegen, der durch regelmäßige mechanische Bearbeitung (grubbern, eggen) offen zu halten ist.

Innerhalb des Blüh- und Schwarzbrachestreifens ist über die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen keine Bearbeitung durchzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist ganzjährig untersagt. Der Lesesteinhaufen am südlichen Rand des 2. Teilgeltungsbereichs (siehe Bestandskarte) ist zu erhalten. Die Blühstreifen sind vor der Brutsaison, in der der Eingriff stattfindet, bereitzustellen.

- 8.1.4 Die Wirkung der vorgenannten CEF-Maßnahmen ist durch ein jährliches Monitoring über die Dauer von fünf Jahren zu überprüfen. Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde jährlich mitzuteilen.

8.2 Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung:

Rodungsarbeiten müssen außerhalb eines Zeitraumes von Anfang März bis Ende August eines Jahres, die Baufeldfreimachung auf Ackerflächen außerhalb eines Zeitraums von Anfang März bis Anfang 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.

8.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a):

8.3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen.

8.3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen ist je angefangene 250 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (z. B. gemäß der Artenliste in Teil C, Nr. 9.1) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/ 18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

8.3.3 Innerhalb der im Planbild festgesetzten Flächen (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) am nördlichen Gebietsrand (GE 1 und GE_E) 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.

8.3.4 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.

8.3.5 Private Stellplätze sind in Ergänzung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf durch standortgerechte Bäume wie folgt zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 16/18 cm), z.B. gemäß Artenliste für die Bepflanzung von Parkplätzen (Teil C, Nr. 9.2) 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.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 HBO)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppegauben oder stehende Gauben (Sattel oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 1 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

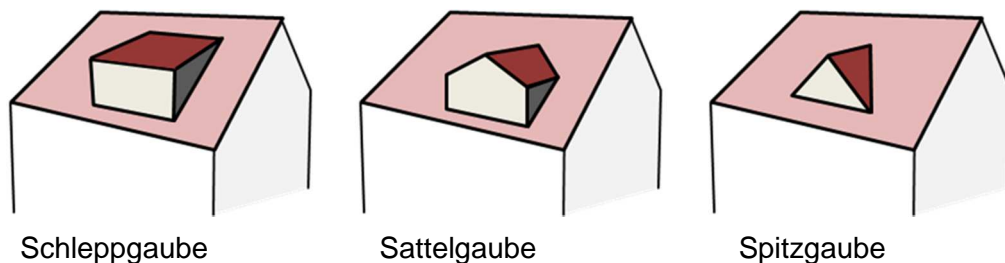


Abbildung 1: Zulässige Gaubenformen

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 2 höchstens $2/3$ der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

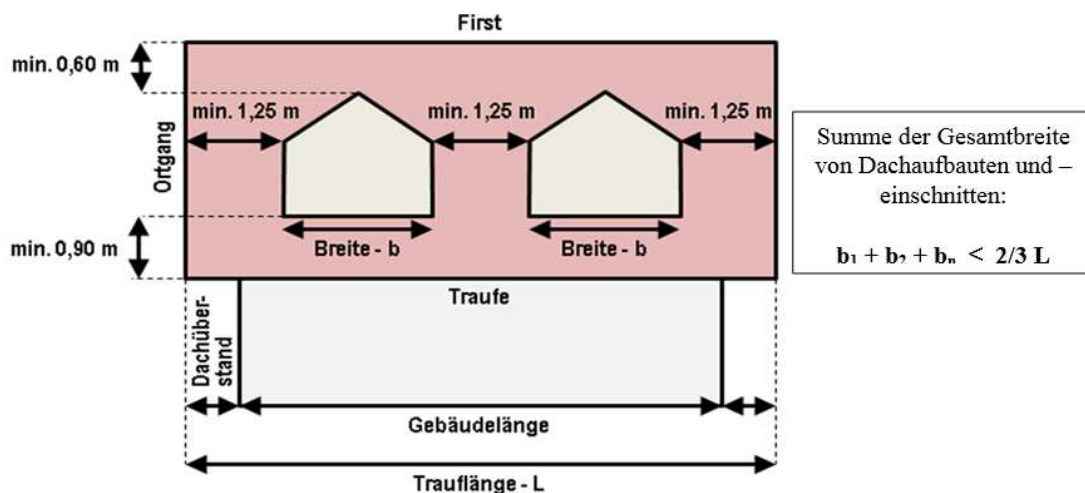


Abbildung 2: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaupe)

Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1 Werbeanlagen:

2.1.1 sind innerhalb der Bauverbotszonen zu den klassifizierten Straßen unzulässig;

2.1.2 sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig;

2.1.3 an und vor Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in das Erscheinungsbild des Gebäudes, mit dem sie verbunden sind oder vor dem sie aufgestellt werden sowie dem sie umgebenden baulichen und städtebaulichen Umfeld; sie dürfen insbesondere das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Folgende Größen der Werbeanlage dürfen somit nicht überschritten werden (die nachstehenden Angaben zu den Abmessungen beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche):

- selbstleuchtende (auch hinterleuchtete) oder durch Leuchtmittel angestrahlte Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 5 % der Fassadenfläche, maximal jedoch 10 m² je Werbeanlage nicht überschreiten;
- unbeleuchtete Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 10 % der Fassadenfläche, höchstens 15 m² je Werbeanlage nicht überschreiten;

2.1.4 die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, da die zugehörige Stätte der Leistung aufgegeben wurde, sind einschließlich aller Befestigungsteile dauerhaft zu entfernen; die sie tragenden baulichen Anlagen sind zu demontierten oder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen;

2.1.5 sind nur unterhalb der Trauflinie bzw. Attika eines Gebäudes zulässig;

2.1.6 Winklig zur Gebäudefront anzubringende Werbeanlagen dürfen eine Ausladung von 1,50 Meter (inkl. Befestigung) nicht überschreiten.

2.1.7 Freistehende, d. h. nicht mit einem Gebäude verbundene Werbeanlagen, wie z. B. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln, Pylone, sind nur wie folgt zulässig:

- maximal 3 Fahnenmaste mit Fahne oder 1 Standtransparent oder 1 Hinweistafel oder 1 sonstige freistehende Werbeanlage (z. B. Pylon / Stele) je Stätte der Leistung;
- zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen diese einen Abstand von mind. 2,0 Meter einhalten mit Ausnahme zu den klassifizierten Straßen (unzulässig innerhalb der Bauverbotszonen).

2.3.2 Freistehende Werbepylone und / oder –stelen dürfen i. S. d. Festsetzung in Teil A, Nr. 2.5.2, eine Bauhöhe von 20,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Sonstige Werbeanlagen dürfen die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet

(Teilbereich) festgesetzte Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

2.2 Beleuchtung:

2.2.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind grelle, weitreichende Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungs- und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem (Lauflichtschaltung) oder blinkendem Licht sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung unzulässig; dazu zählen u. a. Gegenlicht-, Wende-, Leitlicht-, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht und, Skybeamer. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

2.2.2 Die Beleuchtung muss von oben nach unten ausgerichtet sein, die Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu minimieren. Für größere Flächen, die ausgeleuchtet oder angestrahlt werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

2.3 Unzulässig sind:

- in die freie Landschaft oder auf angrenzende Freibereiche einwirkende Werbung;
- Leuchtkästen und Flachtafeln auf Vordächern;
- farbliche Rahmungen sowie das Gliedern oder flächige Abdecken von Schaufensterflächen durch Folienbeklebungen, Plakatierungen, Anstrich oder Ähnliches;
- die Verwendung von Signalfarben und stark reflektierenden Materialien;
- Anbringung mehrerer Werbeanlagen auf engem Raum („Störende Häufung“);
- Werbeanlagen auf oder im Bereich der Dachflächen, d. h. oberhalb der Trauflinie bzw. Attika eines Gebäudes.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Mauern zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Endhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

3.2 Teilbereiche GE / GE_E und SO:

Im Rahmen der Ausnahme sind Mauern bis zur erforderlichen Höhe zulässig, sofern diese aus Gründen des Schallschutzes bei der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit gefordert und / oder gutachterlich empfohlen werden.

3.3 Zäune sind ausschließlich aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) zulässig; geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Die Höhe der Zaunanlagen darf 2,10 m über der Endhöhe des fertigen Geländes (entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze) nicht überschreiten. Ein nach innen abgewinkelter Übersteigschutz ist darüber hinaus zulässig.

Um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten.

- 3.4 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) zulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.

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

- 4.1 Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt, sollte nach § 37 Abs. 4 HWG zunächst vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser, welches nicht verwertet wird, ist gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/(s*ha) (Liter pro Sekunden und Hektar angeschlossener Fläche) in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

- 4.2 Flächen zur Lagerung von Stoffen, von denen eine Gefährdung für das Grund- und Oberflächengewässer ausgehen kann sowie gewerbliche Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Straßenbauweise in Asphalt) auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal und der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann nach entsprechender Vorbehandlung die 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 Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

C Hinweise

1. Bodenfunde / Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

2. Bodenschutz

- 2.1 Werden bei baulichen Maßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz). Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- 2.2 Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.

3. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über die genaue Lage von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind zu beachten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

4. Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist längs der Bundesstraße 38 und der Landesstraße 3115 (Dieburger Straße) in Abstimmung mit dem Straßenbau- lastträger eine Bauverbotszone festgesetzt in einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist gemäß § 23 Hessisches Fernstraßengesetz von Hochbauten sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Werbeanlagen freizuhalten.

5. Artenschutz

- 5.1 Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sowie auch beim späteren Abriss-, bei Umbau oder Sanierungsarbeiten, darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (zur

Zeit § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

5.2 Gehölzrodungen / Baufeldfreimachung / Gebäudeabriss:

Auf die Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

5.3 CEF-Maßnahmen (Bezug auf Festsetzung Teil A und Teil B, Nr. 8.1 ff):

5.3.1 Gehölzpflanzungen und Entwicklung von Säumen:

Die Heckenstrukturen dienen als Brutplatz, die ruderalen Saumstreifen verbessern das Nahrungsangebot der vom Eingriff betroffenen Vogelarten. Neben der Pflanzung dicht wachsender Heckensträucher wie z.B. Weißdorn, Schlehe und Liguster sollten auch gruppenweise Nadelgehölze (z.B. Waldkiefer) zu je 2-3 Einzelpflanzen gepflanzt werden, da Girlitz und Klappergrasmücke Nadelgehölze als Nistort bevorzugen. Einzelne Eichen und Hainbuchen sollten als Überhälter in die Pflanzung integriert werden, die vom Stieglitz als Nistplatz genutzt werden.

5.3.2 Entwicklung von Blühstreifen:

Bei der Anlage von Blühstreifen ist auf eine sorgfältige Bodenvorbereitung und vorangehende mechanische Unkrautbekämpfung zu achten, um das Aufkommen von Problemunkräutern zu vermeiden. Bei Übermäßigem Aufkommen von unerwünschten Beikräutern (z.B. Ackerkratzdistel, Jacobskreuzkraut, Neophyten) können nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg Maßnahmen zu deren Bekämpfung ergriffen werden. Hierbei sind die Verbote des BNatSchG, besonders des § 39 zu beachten.

6. **Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Roßdorf. Auf die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 51/2003) wird hingewiesen.

7. Brand- und Katastrophenschutz:

7.1 Flächen für die Feuerwehr:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

7.2 Löschwasserversorgung:

Für die Grundversorgung sind folgende Löschwassermengen nachzuweisen:

- im Mischgebiet 1.600 Liter pro Minute;
- im Gewerbegebiet 3.200 Liter pro Minute.

Die Löschwassermenge ist jeweils bei mindestens 2 bar Fließdruck für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die geforderte Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und / oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung oder ist ein über die Grundversorgung hinausgehender, objektbezogener Brandschutz erforderlich, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z. B. Löschteich oder Zisterne) durch den Veranlasser eigenverantwortlich sicherzustellen.

Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwassermenge ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

8. Gewässerrandstreifen:

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gewässerrandstreifen gem. § 23 HWG (hessisches Wassergesetz) dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Die Breite des Gewässerrandstreifens beträgt 10m ab der Böschungsoberkante des vorhandenen Gewässers. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung (auch baugenehmigungsfreie Anlagen, fliegende Bauten oder temporäre, mobile Anlagen) freizuhalten.

9. Pflanzenlisten

9.1 Bäume 1. Ordnung

Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Waldkiefer (*Pinus sylvestris*)

- 9.2 **Bäume 2. Ordnung**
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)
Wildafel (*Malus silvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
Eibe (*Taxus bacata*)
- 9.3 **Sträucher**
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasselnuss (*Corylus avellana*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- 9.4 **Bäume zur Parkplatzbegrünung:** Schmalblättrige Esche (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood')
Esche (*Fraxinus Excelsior* 'Atlas')
Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
Silberlinde (*Tilia tomentosa* 'Brabant')
- 9.3 **Pflanzqualitäten:**
Bäume: StU mind. 16/18,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100
- 9.4 **Pflanzabstände**
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- 10. Biotopschutz**
Im Geltungsbereich befinden innerhalb des Kleingartenareals ein Streuobstbestand, der dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG unterliegt. Auf die Erfordernis eines Befreiungsantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG wird hingewiesen.