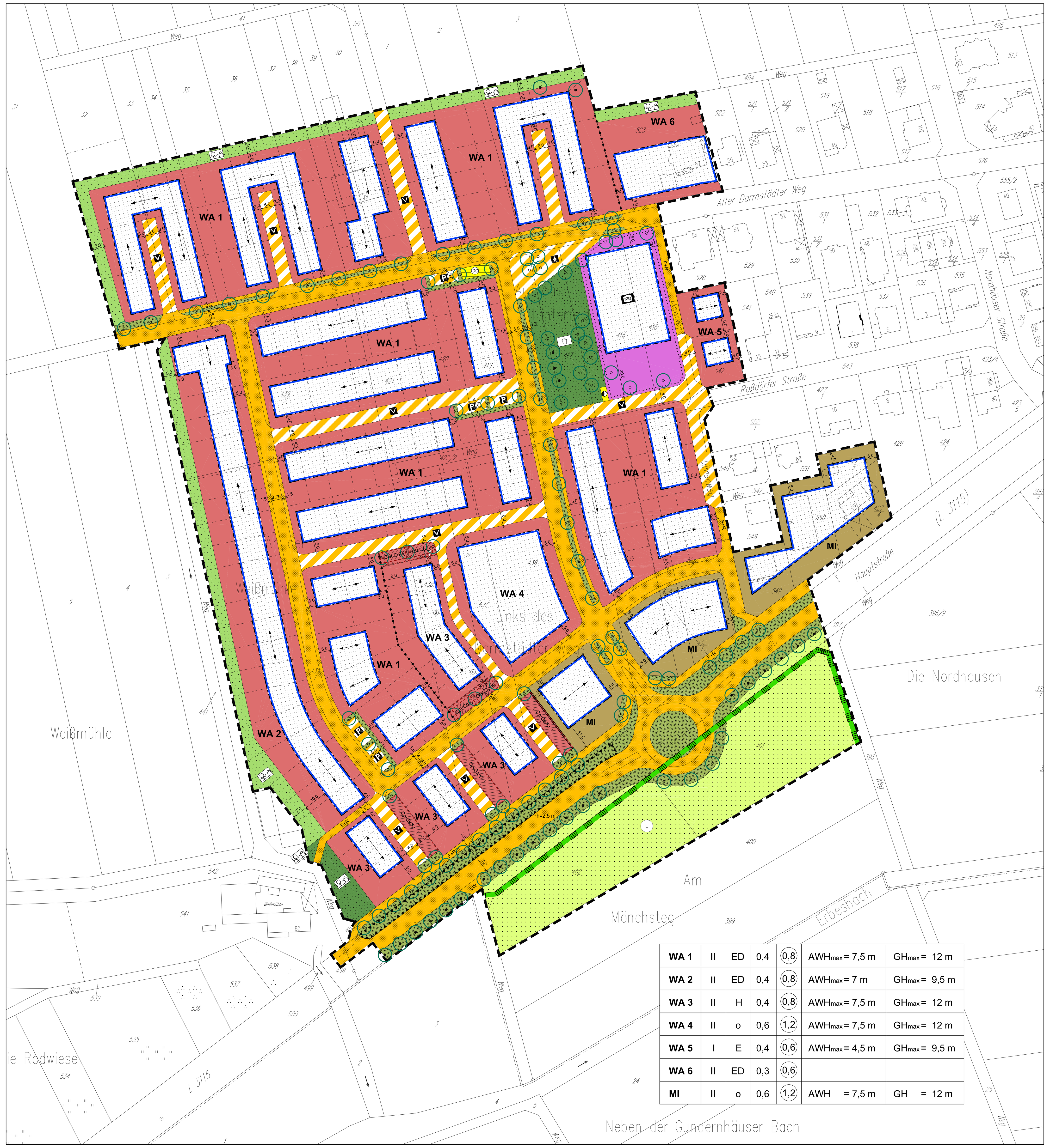
Bebauungsplan Gundernhausen Nord-West I und II"   M 1:1000



WA 1	II	ED	0,4	(0,8)	AWH_{max} = 7,5 m	GH_{max} = 12 m
WA 2	II	ED	0,4	(0,8)	AWH_{max} = 7 m	GH_{max} = 9,5 m
WA 3	II	H	0,4	(0,8)	AWH_{max} = 7,5 m	GH_{max} = 12 m
WA 4	II	o	0,6	(1,2)	AWH_{max} = 7,5 m	GH_{max} = 12 m
WA 5	I	E	0,4	(0,6)	AWH_{max} = 4,5 m	GH_{max} = 9,5 m
WA 6	II	ED	0,3	(0,6)		
MI	II	o	0,6	(1,2)	AWH = 7,5 m	GH = 12 m

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung   M 1:1000

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)

MI — Mischgebiet (§ 6 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)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

(0,8) — Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

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

GHmax = 12 m — Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

AWHmax = 7,5 m — Maximale Außenwandhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

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

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 22 Abs. 3 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — Nur Hausgruppen zulässig

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

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Kita — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Hier: Kindertagesstätte

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

F+R — Fuß- und Radweg

LW — Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

Verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

Zweckbestimmung:

V — Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

DC — Depotcontainer

Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

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

Anpflanzen von Bäumen (Standortfestsetzung)

Eingrünung Stellplätze

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

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

Cp — Carports

Ga — Garagen

St — Stellplätze

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

ⓐ — Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze

Bereich für Carports

Wand

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

L — Landschaftsschutzgebiet

Textliche Festsetzungen

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

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

1.1 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,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Tankstellen.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

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

In den mit WA1 und WA2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist in Wohngebäuden je angefangene 300 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

In den mit WA3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist in Wohngebäuden je angefangene 200 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

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

3.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bei flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) gilt das Maß bis zum oberen Abschluss der Außenwand; bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses.

3.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen

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

3.3 Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße (nach Fertigstellung) in der Mitte der Außenwand, die der Erschließungsstraße am nächsten liegt.

Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Erschließungsstraße zu ermitteln.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

3.4 Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche (§§ 19 ff. BauNVO)

3.4.1 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche sind die zugehörigen Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrundstücke - innerhalb des Plangebietes - festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

3.4.2 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

3.4.3 Hinzurechnung von unterirdischen Garagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

In dem mit WA4 festgesetzten Flächen kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch verglaste eingeschossige An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden kann bis zu einer Tiefe von 3,00 m zugelassen werden.

In den Vorgartenzonen ist von den in Satz 1 genannten baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 3,00 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und straßenseitiger Grundstücksgrenze an den Erschließungsstraßen definiert.

Als Wintergarten wird eine verglaste bauliche Anlage definiert, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Gebäude steht, der Erweiterung der Nutzfläche z.B. der Wohnfläche dient und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist. Hinweis: Wintergärten in der definierten Form sind Aufenthaltsräume und daher bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschossfläche anzurechnen.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ist innerhalb der überbaubaren Fläche die Stellung der baulichen Anlage festgesetzt, so ist diese Festsetzung auch für die Firstrichtung des Daches maßgebend.

Als Ausnahme kann von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen werden, wenn dies zur Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf den Dachflächen erforderlich ist.

6. Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bei den mit WA1 und WA2 festgesetzten Bereichen wird als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken bei Einzelhäusern 400 m² festgesetzt, bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte 220 m².

7. Stellplätze und Garagen

7.1 Lage der Stellplätze und Garagen

In den mit WA1 und WA2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze in der Vorgartenzone und der rückwärtigen Gartenzone nicht zulässig.

Bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen ist ein vorgelagerter Stellplatz auf der Zufahrt vor Garagen, Carports und Stellplätzen in deren Zufahrtsfläche zulässig und nach der Stellplatzsatzung anrechenbar; dieser Stellplatz ist als nicht überdachter Stellplatz auch in der Vorgartenzone zulässig.

Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und straßenseitiger Grundstücksgrenze an den Erschließungsstraßen definiert. Als rückwärtige Gartenzone wird die Fläche zwischen rückseitiger Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und rückseitiger Grundstücksgrenze definiert.

7.2 Gemeinschaftsstellplätze

Sind für ein Baugrundstück Gemeinschaftsstellplätze (GSt/CP) ausgewiesen bzw. diesem Baugrundstück zugeordnet, so sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Gemeinschaftsstellplätze, die bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet sind, sind mit dem Index-Buchstaben „a" gekennzeichnet.

8. Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als WA festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pavillons, Swimming-Pools sowie Standplätze für Abfallbehälter. Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pavillons sind pro Baugrundstück nur bis zu einer gesamten Grundfläche von 10 m² sowie einem umbauten Raum von 30 m³ zulässig.

In der Vorgartenzone sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenabstellplätzen weder im Allgemeinen Wohngebiet noch im Mischgebiet zulässig.

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

Für die überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an der L 3115 gilt im Allgemeinen Wohngebiet nur im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) und im Mischgebiet in allen Geschossen folgendes:

Bei Neu-, Um und Erweiterungsbauten sind, auf Grund der durch den Straßenverkehr hervorgerufenen Lärmimmissionen, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

10. 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

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, 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.

Alternativ kann das Niederschlagswasser der o.g. Flächen auf den angrenzenden Grundstücksflächen versickert werden.

11. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 schmalkroniger Baum oder 1 halbstämmiger Obstbaum entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen; anstelle von zwei schmalkronigen Bäumen bzw. halbstämmigen Obstbäumen kann ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden. Vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen.

11.2 Vorgärten

Vorgärten sind zu mindestens 70 % bis auf notwendige Zufahrten und Zugänge zu begrünen. Pro Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großsträucher entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen, diese sind nach Festsetzung 11.1 anzurechnen.

11.3 Straßenbäume

An den im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) im Wohngebiet sind schmalkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen. Die im Plan dargestellte Baumreihe entlang einer Erschließungsstraße ist aus nur einer Art zusammenzusetzen.

An den im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) an der L 3115 sind Laubbäume entsprechend der bereits vorhandenen Art pflanzen.

Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

11.4 Dachbegrünung

Garagen und weitere nicht als Dachterrasse genutzte Dächer mit Dachneigungen unter 15 ° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen; hiervon ausgenommen sind Carports.

11.5 Kletterpflanzen

Die Außenseiten (Wände oder Pfosten) der Carports und Garagen sind mit Kletterpflanzen zu beranken. Empfohlen wird auch die Pflanzung von Kletterpflanzen an Hauswänden.

12. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Ortsrandeingrünung

Die als öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" festgesetzten Flächen sind wie folgt anzulegen:

– Die Pflanzfläche ist als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Sträuchern und Heistern herzustellen.
– Pro Grundstück ist ein Baum als Hochstamm zu pflanzen. Hierbei sind Baumpflanzungen nach Festsetzung 11.1 anzurechnen.
– Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch oder Heister zu pflanzen .Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.
– Es sind heimische, standortgerechte Gehölze entsprechend der Artenempfehlungen zu verwenden.

13. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume:	Stammumfang 8-10 cm
Heister:	3 x verpflanzt, Größe 200-250 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Laubarten oder Obstbäume. Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Sträucher der Gehölzflächen dürfen abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

14. 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 gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

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

15.1 Dachformen und -neigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Satteldächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 45° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 5° und maximal 15° zulässig. Als Ausnahmen sind auch flach geneigte Dächer unter 5° zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von zwingend 35° vorgeschrieben. Hiervon sind als Ausnahmen auch abweichende Dachneigungen sowie Pultdächer zulässig, wenn eine einheitliche Dachform mit einheitlicher Dachneigung gemäß den o.g. Festsetzungen errichtet wird; die Sicherung durch Baulast kann hierbei gefordert werden.

15.2 Dachaufbauten und -einschnitte (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes betragen.

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Der höchste Punkt einer Gaube muss mindestens 0,50 m (vertikal gemessen) unter der Firstlinie liegen.
Dachgauben sind gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

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

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

15.4 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

An den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen zu den Einfriedungen ist die Geländeoberfläche.

In den privaten Grünflächen sind die Einfriedungen in die Eingrünung zu integrieren.

15.5 Sichtschutzanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen bis max. 1,80 m Höhe zu versehen. Diese sind mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen entsprechend der Artenempfehlung dauerhaft zu begrünen.

15.6 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Aufschüttungen

Geländemodellierungen und Geländeaufschüttungen sind bis maximal 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Geländeaufschüttungen sind hier als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.

III. Wasserrechtliche Satzung (gemäß § 42 Abs. 3 HWG)

Aufgrund § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. S. 792) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

16. Regenwasserrückhaltung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenwasserrückhalteanlagen muss mind. 20 l pro Quadratmeter überdachter Fläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) wird empfohlen.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf auch mit einer Sickereinrichtung als Mulden- oder Rigolenschachtversickerung kombiniert werden.

Das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten.

IV. Hinweise und Empfehlungen

17. 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.

18. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde 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.

19. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.

20. Hinweise zur Bauausführung

Das Grundwasser kann bis auf 1 m Flurabstand ansteigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

Im Bauamt der Gemeinde Roßdorf kann eine Baugrunderkundung zum Baugrundaufbau (ARCADIS Consult GmbH, Darmstadt, 21.05.2008) eingesehen werden.

21. Artenempfehlungen

21.1 Ortsrandeingrünung

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Berberis vulgaris*	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhaselnuß
Crateagus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus*	Kreuzdorn
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

21.2 Grundstücksbegrünung

Kleinkronige Bäume

Acer campestre „Elsrijk"	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides „Columnare"	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata"	Säulenhainbuche
Crataegus monogyna „Stricta"	Säulen-Weißdorn
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"	Rot-Dorn
Crataegus lavallei „Carrierrei"	Baum-Weißdorn
Malus „Charlotte", „Striped beauty" oder "Wintergold"	Zierapfel
Prunus cerasifera „nigra"	Blutpflaume
Pyrus calleryana „Chanticleer"	Birne
Sorbus aucuparia „Fastigiata"	Säuleneberesche
Ulmus hollandica „Lobel"	Schmalkronige Stadtulme

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea *	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare*	Liguster
Mesplus germanica	Echte Mispel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix purpurea.	Purpur-Weiden
Salix repens	Sand-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

21.3 Begrünung Fassaden

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum auberti	Schling-Knöterich
Rosa in Sorten.	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen

Die mit * gekennzeichneten Arten sind giftig und können gesundheitliche Beeinträchtigungen verursachen; ihr Einsatz ist im Umfeld von Kinderspielplätzen im Zweifelsfall abzuwägen.

Rechtsgrundlagen

– **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntm. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
– **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 08.04.2008 (BGBl. I, S. 686)
– **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 Bekanntm. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
– **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 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	18.11.2005
Beschluss des Vorentwurfes, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	16.11.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	25.09.2007
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	25.09.2007
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom bis	08.10.2007 09.11.2007
Beschluss des Entwurfes, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	29.08.2008
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	04.09.2008
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	15.09.2008 17.10.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	12.09.2008
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes mit den im Plan enthaltenen Satzungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 5 HGO durch die Gemeindevertretung	am	11.12.2008

Ausfertigung

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

Roßdorf,

....

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den im Plan enthaltenen Satzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB   am

Roßdorf, 20.02.2009

....

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Gemeinde Roßdorf

Bebauungsplan

"Gundernhausen Nord-West II und III"

0 10 20 40 60 100 m

November 2008   M 1:1000

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