

- Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, zur Durchführung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung durch die Gemeindevertretung am 26.02.2010
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 18.03.2010
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.04.2010 bis 07.05.2010
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB am 07.04.2010
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Bebauungsplanänderung mit Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung am 01.07.2010

**Ausfertigung**

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

Roßdorf,

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Roßdorf,

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

**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)**
  - 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
  - 0,8 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
  - GH<sub>max</sub> = 9,5 m Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
  - AWH<sub>max</sub> = 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)**
  - E Nur Einzelhäuser zulässig
  - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
  - Stellung der baulichen Anlage
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Private Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Textliche Festsetzungen**

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  - 1. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gundernhäuser Nord-West II und III“ bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.**
  - 2. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und 11.2 werden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:**
    - 2.1 Lage der Stellplätze und Garagen**  
In den allgemeinen Wohngebieten sind – sofern zeichnerisch nichts anderes festgesetzt - Garagen und Carports in der Vorgartenzone nicht zulässig. Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der Hauseingangsseite definiert.  
In den mit WA1 und WA2 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze in der rückwärtigen Gartenzone nicht zulässig. Als rückwärtige Gartenzone wird die Fläche zwischen rückseitiger Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und rückseitiger Grundstücksgrenze definiert.
    - 2.2 Vorgärten**  
Vorgärten sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Pro Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großsträucher entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen, diese sind nach Festsetzung 11.1 „Grundstücksbepflanzung“ anzurechnen.
- II. Wasserrechtliche Satzung gemäß § 42 Abs. 3 HWG**
  - 3. Die wasserrechtliche Satzung gemäß § 42 Abs. 3 HWG des Bebauungsplanes „Gundernhäuser Nord-West II und III“ bleibt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.**
- III. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**
  - 4. Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gundernhäuser Nord-West II und III“ über die Gestaltung baulicher Anlagen, bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.**
  - 5. Die Festsetzung Nr. 15.1 über die Gestaltung baulicher Anlagen wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:**  
**Dachformen und -neigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
Folgende Dachneigungen sind zulässig:

Dachform	Dachneigung
Geneigte Dächer	25° - 45°
Pultdächer	5° - 15°
Flach geneigte Dächer	--

Die textliche Festsetzung 11.4 „Dachbegrünung“ ist zu beachten.

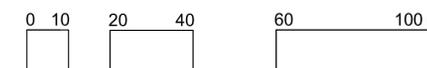
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von zwingend 35° vorgeschrieben. Hiervon sind als Ausnahmen auch abweichende Dachneigungen sowie Pultdächer zulässig, wenn eine einheitliche Dachform mit einheitlicher Dachneigung gemäß den o.g. Festsetzungen errichtet wird.

**Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 15.12.2009 (GVBl. I 2009, S. 716)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG)** vom 04.12.2006 (GVBl. I 2006, S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305), zuletzt geändert am 04.03.2010 (GVBl. I 2010, S. 85)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 2002, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I 2009, S. 2723)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94)

**Gemeinde Roßdorf  
OT Gundernhäuser**

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
"Gundernhäuser Nord-West II und III"**



Juli 2010

M 1:1000

(1512-1-04-endfassung 26.07.2010)

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT**

Alicenstraße 23  
Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt  
Telefax (06151)995022