



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

Mi/N Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) 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)

1,2 Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20(2) BauNVO)

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

GHmax = 11,50 m Maximale Gebäudehöhe (§ 16(2) Nr. 4 und § 16(3) BauNVO)

• Höhenbezugspunkt

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)

Baulinie (§ 23(1) und (2) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9(1) Nr. 9 BauGB)

Garagen Nur Garagen zulässig

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

▼ ▲ Ein- und Ausfahrt

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

••••• Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

◊ Eingrünung

◊ Anpflanzfläche

○ Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)

••••• Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

● Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

St Stellplätze

N Nebenanlagen

☐ Spielplatz

WSG Trinkwasserschutzgebiet (§ 9(6) BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO) Mi/N

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
 - sonstige Gewerbebetriebe.
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc. kann die festgesetzte Gebäudehöhe maximal um 2,00 m überschritten werden.

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 174,75 m üNN (Kanaldeckel unmittelbar nördlich des Plangebietes im Weg Flur 3, Flurstück 449/1). Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Veranden, Sichtschutzanlagen und Außentreppe oder regenerativer Energieversorgungsanlagen kann ausnahmsweise bis zu 3,00 m zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Traufbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes ist nicht zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der für diese Nutzungen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

II. Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 16 BauGB)

5.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern.

5.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken.

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

6.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht als Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Die festgesetzten Bäume sind zu pflanzen. Von den Standorten kann jedoch abgewichen werden. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Laubbarten oder Obstbäume entsprechend der Artenempfehlungen.

6.2 Eingrünung

- Die mit Ziffer „1“ festgesetzte Fläche ist wie folgt anzulegen:
 - Die Fläche ist als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen.
 - Die Sträucher sind in Pflanzgruppen von mindestens 3 Stück einer Art zusammen zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll 1 m bis 1,5 m betragen. Die Mindesthöhe der Strauchbepflanzung wird auf 2,5 m festgelegt.
 - Pro 100 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen.
 - Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenempfehlungen zu verwenden.

6.3 Anpflanzfläche

- Die mit Ziffer „2“ festgesetzte Fläche ist wie folgt anzulegen:
 - Die Fläche ist als flächige Gehölzpflanzung aus Sträuchern herzustellen.
 - Die Sträucher sind in Pflanzgruppen von mindestens 3 Stück einer Art zusammen zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll 1 m bis 1,5 m betragen.
 - Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenempfehlungen zu verwenden.

III. Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

7. Dächer (§ 81 Abs. 1 HBO)

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge des Daches betragen. Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem jeweiligen Dachende (Ortgang) muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Zulässig sind nur rote oder rotbraune Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen oder alternativ Dächer mit extensiver Dachbegrünung. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist zulässig.

8. Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern sowie Wandverkleidungen aus Metall oder spiegelnden Materialien. Dem rationellen Umgang mit Energie dienende Fassadenverglasungen sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig. Fassadenverglasungen dürfen nur einen untergeordneten Anteil an der Fassadenfläche einnehmen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

9. Wasserschutzgebiet (§ 19 WHG und § 33 HWG)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Brunnen 1-3 Roßdorf. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen, sind Nutzungsaufgaben und -beschränkungen zu beachten.

10. Bodendenkmäler (§ 20 DenkmalschG)

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

11. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

12. Artenempfehlungen

Bäume

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Malus sylvestris | Holzappel |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus pyrastor | Wildbirne |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Spearling |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus torminalis | Eisbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Obstbäume in Sorten | |

Sträucher

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa spec. | Rose |
| Salix spec. | Weiden |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wasserschneeball |
| Viburnum opulus | Wolliger Schneeball |

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 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 am 28.09.2005 (GVBl. I 2005, S. 662)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert am 29.11.2005 (GVBl. I S. 769)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1746)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I 2004, S. 1794)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1794)

Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Anlaufstelle Darmstadt

Im Auftrag:

Darmstadt,

Durchführungsvertrag und Begründung

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag und eine Begründung.

- Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 i.V.m. § 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 21.07.2005
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.2005
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 12.09.2005 bis 14.10.2005
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 01.08.2005
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.02.2006
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2006 bis 20.03.2006
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 13.02.2006
- Unterzeichnung des Durchführungsvertrages von den Vorhabenträgern gemäß § 12 Abs. 1 BauGB am 22.06.2006
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen und Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung und der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 HGO durch die Gemeindevertretung am 14.07.2006

Ausfertigung

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

Roßdorf,

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Roßdorf,

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Krugsmühle"

Juni 2006

M 1:500

(1565-09-endafassung 18.07.2006)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23
Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt
Telefax (06151)995022