



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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



Reines Wohngebiet
(§ 3 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)



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



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



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 Einzel- und Doppelhäuser 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)

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Abwasserleitung, unterirdisch

Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung:

Cp

Ga

St

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
Roßdorf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bezeichnung der Gebiete unterschiedlicher
baulicher Nutzung
(aus Bebauungsplan "Stetteritz")

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 5. Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

3.1

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, 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, 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)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (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 Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I, S. 1728)
- 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)

Textliche Festsetzungen

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

1. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“ bleiben für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

2. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2.0 „Flächen für Stellplätze und Garagen“ wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:

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

Garagen sind nur innerhalb der mit „Ga/St“ gekennzeichneten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der mit „Ga/St“ und „St/Cp“ gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

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

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind 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 nach VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, August 1987) der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Vom Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn der Schlafrum über ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Pegel von weniger als 50 dB(A) verfügt.

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

Hinweis:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können beim Bauamt der Gemeinde Roßdorf eingesehen werden.

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

3.2.1 **Versickerung von Niederschlagswasser**

Auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen ist – soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen – auf den Grundstücken zu versickern.

3.2.2 **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. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**

4. Die nicht geänderten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“ bleiben für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

5. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.2.2 wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:

Grundstücksbepflanzung

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

Pro 300 m² 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.

III. **Hinweise und Empfehlungen**

6. **Bodendenkmale**

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

7. **Altlasten**

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

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu informieren.

8. **Artenempfehlungen**

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume zur Grundstücksbepflanzung

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	

Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung durch die Gemeindevertretung

am 17.09.2010

Bekanntmachung der Durchführung des Bebauungsplanes 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 30.09.2010

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

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

am 11.10.2010

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

am 25.02.2011

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 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ und der Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am

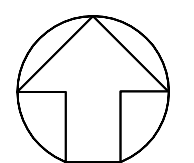
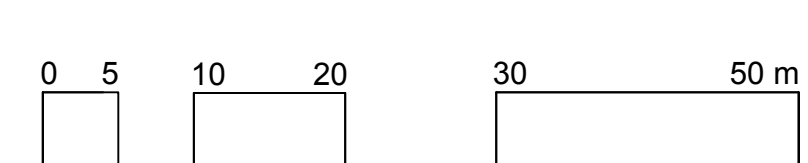
Roßdorf,

.....
Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan 5. Änderung des Bebauungsplanes "Stetteritz"

Vorhabenträger: Herr Friedrich Strauß
Reinheim-Georgenhausen



Januar 2011

M 1:500

(1521-07-endfassung 08.03.2011)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23
Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt
Telefax (06151)995022