Bebauungsplan "Erlehe" M 1:500

Artenliste Solitärbäume

1	Blutbuche
2	Esche
3	Walnuss
4	Linde
5	Rosskastanie
6	Eschenahorn
7	Birke
8	Schlitzblättrige Buche
9	Zypresse

Gebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	GRZ	Dachform	GHmax
WA 1	II	ED	0,35	FD	10,00 m
WA 2	II	ED	0,35	FD	10,00 m
WA 3	II	ED	0,4	FD	10,00 m
WA 4	II	ED	0,4	-	-

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 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) (Zahl als Beispiel)

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

GHmax = 10,00 m — Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

217,80 m ü. NN — Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 HBO) (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)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE — Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Zahl als Beispiel) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

N — Nur Nebenanlagen zulässig

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

Straßenverkehrsflächen

F+R1 — Fuß- und Radweg

F+R2 — Fuß- und Radweg

F+R3 — Fuß- und Radweg

LW — Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich

P — Lage der öffentlichen Parkplätze als unverbindlicher Hinweis

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

BHKW — Blockheizkraftwerk

M — Gemeinschaftlicher Müllbehälterstandort

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

Telekommunikationsleitungen, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Grünfläche

H — privater Hausgarten

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1 — Eingrünung

2 — Hecken

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen mit höherer Mindestanforderung

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

Erhaltung von Bäumen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG

Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

TG — Tiefgaragen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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)

hier: Lärmschutzwand

LSW h=2,5m — Höhe der Lärmschutzwand (Zahl als Beispiel)

LPB III / LPB II — Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (Wert als Beispiel)

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

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise

Abgrenzung Bezugshöhen und der höchst-zulässigen Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Bauverbotszone — Grenze Bauverbotszone (§ 23 HStrG)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

FD — Flachdach

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

Aufschüttung, Böschung

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Topografische Höhenlinien (Wert als Beispiel)

Textliche Festsetzungen

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

Die Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erlehe" umfassen nur die Bereiche, die sich innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erlehe" befinden.

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

Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- nicht störende Handwerksbetriebe.
- die der Versorgung des Gebiets Schank- und Speisewirtschaften.
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

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

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

2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Gebäudehöhe GH_{max} = 10,0 m

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut inkl. Dachaufbauten.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. zulässigen Gebäudehöhe werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Bezugshöhen (BH) für die einzelnen Baugrundstücke per Planeinschrieb festgesetzt. Die BH ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Eine Abweichung der EFH von der BH ist zulässig.

Die BH ist ausschließlich innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

2.3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungstabelle der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Die innerhalb der Gebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 festgesetzten Grundflächenzahlen gelten nicht für die als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzte Fläche.

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

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

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten (z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden) und Kellerräumen unterhalb der Geländeoberfläche ist zulässig.

Bei den als Kulturdenkmal (D) gekennzeichneten Baufenstern ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 5,0 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten, z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden zulässig.

3.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: überbaubare Grundstücksflächen nur für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Sind auf dem Baugrundstück Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, so sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten mit „N" gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind nur Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die eine Gebäudehöhe von 3,0 m sowie einen umbauten Raum von insgesamt 30 m³ nicht überschreiten.

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

Private Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf nachzuweisen.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St" und „St/TG" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „TG" und „St/TG" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Außerdem wird für die einzelnen Gebiete folgendes festgesetzt:

WA 1

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mind. 7,0 m zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) einhalten.

WA 2

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) einhalten.

WA 3

Es sind maximal vier oberirdische Stellplätze pro Baugrundstück zulässig. Weitere Stellplätze sind nur innerhalb von Tiefgaragen zulässig.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) einhalten.

WA 4

Garagen sind nicht zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) einhalten.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen nur Einrichtungen zulässig, die der Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung dienen und eine Gebäudehöhe von 3,0 m sowie einen umbauten Raum von insgesamt 30 m³ und nicht überschreiten. Auf Festsetzung Nr. I.3.2 wird hingewiesen.

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

Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Bei Baugrundstücken mit mehr als 600 m² Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Innerhalb der Gebiete WA 3 und WA4 sind per Planeinschrieb die maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

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

7.1 Fuß- und Radweg „F+R 1"

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fuß- und Radweg „F+R 1" ist ausschließlich für die Benutzung von Fußgängern und Radfahrern sowie für das Befahren mit Kraftfahrzeugen durch Anlieger des Flurstücks 496 zulässig.

7.2 Fuß- und Radweg „F+R 2"

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fuß- und Radweg „F+R 2" ist ausschließlich für die Benutzung von Fußgängern und Radfahrern sowie für das Befahren mit Kraftfahrzeugen durch Anlieger zulässig.

7.3 Fuß- und Radweg „F+R 3"

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fuß- und Radweg „F+R 3" ist ausschließlich für die Benutzung von Fußgängern und Radfahrern zulässig.

8. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Blockheizkraftwerk

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „BHKW" (Blockheizkraftwerk) festgesetzten Fläche sind die Errichtung und der Betrieb eines Blockheizkraftwerkes, zur Erzeugung von Strom und Wärme für das Plangebiet zulässig.

Es wird auf die Festsetzungen unter Punkt I.2.3 „Grundflächenzahl" und unter Punkt I.11.1 „Ableitung von Niederschlagswasser" sowie unter Punkt III.23 „Regenwassersammelanlagen" verwiesen.

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

In dem mit „LSW h=2,5 m" gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Straßenoberkante der Wilhelm-Leuschner-Straße herzustellen.

In dem mit „LSW h=2,0 m" gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über Straßenoberkante der Wilhelm-Leuschner-Straße herzustellen.

Textliche Festsetzungen

In dem mit „LSW h=1,5 bis 2,5 m" gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 1,5 m bis 2,5 m über Straßenoberkante der Wilhelm-Leuschner-Straße herzustellen.

Das Schalldämm-Maß der Lärmschutzwand muss Rw = 25 dB betragen.

Die nachfolgend aufgeführten zusätzlichen Vorkehrungen an den Gebäuden gegen Straßenverkehrslärmeinwirkungen gelten unter folgenden Randbedingungen:

- Immissionshöhe 2. Obergeschoss,
- Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes ohne Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Wohnhäuser.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die bei freier Schallausbreitung ermittelten Lärmpegelbereiche für das 2. OG, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
< 55	I
55 bis 60	II
60 bis 65	III
> 65	IV

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

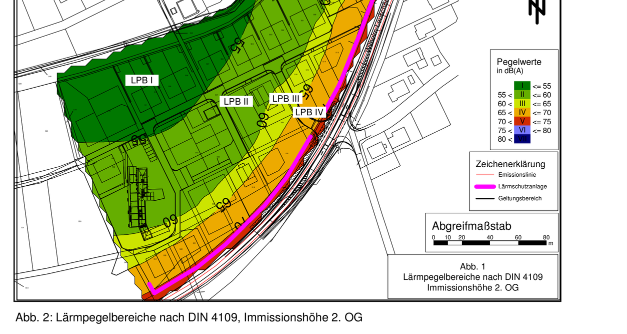

Abb. 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Immissionshöhe 2. OG

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. in Geschosslagen < 2. OG und/oder unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Gebäuden innerhalb der zulässigen Baugrenzen können die Lärmpegelbereiche geschoss- und fassadenweise den Abbildungen 1.3, 2.3 und 3.3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt (Bericht Nr. 13-2414/4, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Die DIN 4109 kann beim Beuth-Verlag Berlin (Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin) kostenpflichtig bestellt werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern östlich der im Plan gekennzeichneten, für das 2. OG und bei freier Schallausbreitung ermittelten 50-dB(A)-Nachtisophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

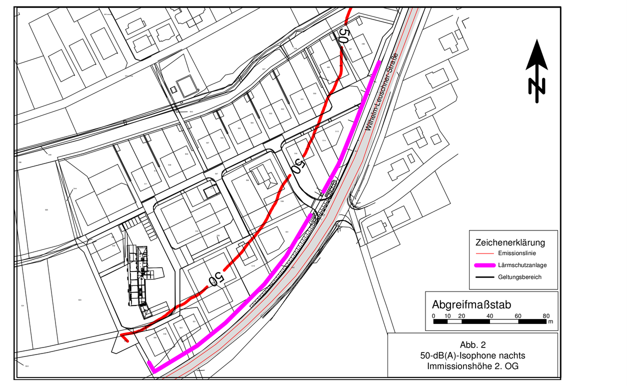

Abb. 3: 50 dB(A)-Isophone nachts, Immissionshöhe 2. OG

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. in Geschosslagen < 2. OG und/oder unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude). Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Gebäuden innerhalb der zulässigen Baugrenzen können die Außenlärmpegel nachts geschoss- und fassadenweise den Abbildungen 1.2, 2.2 und 3.2 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt (Bericht Nr. 13-2414/4, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

10. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

10.1 Private Grünflächen

Die als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind zu begrünen.

Auf den mit Index „H" gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von privaten Hausgärten zulässig.

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

11.1 Ableitung von Niederschlagswasser

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2, WA3 und WA4) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften sowie wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, in geeignete Rückhalteanlagen oder Zisternen mit einem Speichervolumen von mindestens 20 Liter pro m² projizierte Dachfläche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden (s. III.23). Der Überlauf der Rückhalteanlagen ist in den Riedsbach abzuleiten. Die wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG unter III.23 ist zu beachten.

Innerhalb der als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzten Fläche gilt diese Festsetzung nicht.

11.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften sowie wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen.

Als Teilversiegelung gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken, etc.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „GFL" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

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

13.1 Grundstücksbepflanzung

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

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum entsprechend den Artenempfehlungen Nr. III. 36.1 A zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen

13.2 Flächen zum Anpflanzen „1" - Eingrünung

Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mit dem Index „1" - Eingrünung sind wie folgt herzustellen:

- Die Pflanzfläche ist als aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzung zu gestalten. Der mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzende Teil soll 80 % betragen.
- Es sind Sträucher / Heister entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. III. 36.1 C zu pflanzen. Es sind Pflanzgruppen von 3-6 Stück einer Art zu bilden.

13.3 Flächen zum Anpflanzen „2" - Hecken

Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mit dem Index „2" - Hecken ist wie folgt herzustellen:

- Die Fläche ist als einreihige Strauchpflanzung zu gestalten.
- Es sind Sträucher entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. III. 36.1 B zu pflanzen.
- Innerhalb der Anpflanzfläche dürfen Nebenanlagen gemäß Festsetzung I.3.2 errichtet werden.

13.4 Begrünung der Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände sind mit einem ökologischen Lärmschutzsystem auszuführen (natürlich und langlebige Kokosfasern o.ä.). Die Lärmschutzwände sind mit 1 Kletterpflanze je angefangene 2 lfdm Wandfläche entsprechend der Artenempfehlungen Nr. III. 36.3 zu bepflanzen.

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

14.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

Zur Erhaltung bestehender Bäume kann vom festgelegten Standort der Lärmschutzwand abgewichen werden.

Die DIN 18920 kann beim Beuth-Verlag Berlin (Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin) kostenpflichtig bestellt werden.

15. 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 16-18 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

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 im Abstand von 10-15 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume, die durch die Schraffur „Anpflanzen mit höherer Mindestanforderung" gekennzeichnet sind werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

Die durch die Schraffur „Anpflanzen mit höherer Mindestanforderung" gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume sind als großkronige Bäume entsprechend den Artenempfehlungen Nr. III. 36.4 zu pflanzen.

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

16. Dächer

16.1 Dachform

Als Dachform sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude und Garagen.

Bestandsgebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

16.2 Dachbegrünung

Alle Dächer sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen.

Bestandsgebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

16.3 Staffelgeschoss

Bei der Errichtung von Staffelgeschossen ist mind. eine zur Erschließungsstraße orientierte Längsseite des Staffelgeschosses, gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Die seitlichen Außenwände (Ortgang) der Staffelgeschosse können ohne Versatz über der darunter liegenden Außenwand angeordnet werden.

Die Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die Außenwandhöhe maximal um 1,0 m überschreiten.

17. Fassaden

17.1 Oberflächen und Farbgebung

Als Fassadenoberfläche sind ausschließlich glatte Putzflächen zulässig. (z.B. geglättete oder gefilzte Putze, Körnung bis max. 3 mm).

Fassaden mit Platten aus künstlichen Materialien, Fliesen und Metallverkleidungen sind unzulässig; als Ausnahme sind Platten aus künstlichen Materialien zulässig, wenn auf der

Wandfläche eine Anlage zur Solarenergiegewinnung angebracht wird. Ausnahmsweise zulässig sind weiterhin Zementfaserplatten und Holzverbundplatten.

Bei der Farbgestaltung der Wandflächen sind nur weiße Farben mit Hellbezugswerten (Hbw) zwischen 85 und 100 und die Farben Rot (Hbw 10 bis 25), Blau (Hbw 10 bis 25) und Gelb (Hbw 10 bis 25) zulässig. Farbflächen sind bis max. 20 m² zulässig. Dunkle Farbtöne (z.B. Dunkelblau, Dunkelgrau, Dunkelgrün, Dunkelrot oder Dunkelbraun) sind nur für folgende untergeordnete Fassadenteile zulässig: Fenster, Türen, Sockel, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Fensterbänke, Dachüberstände, Dachrinnen, Balkonstützen und Balkongeländer, Vordachkonstruktionen und Pergolen.

Bei den Außenwandflächen des Staffelgeschosses sind nur neutrale graue Grautöne (kein Farbstich) mit Hellbezugswerten zwischen 55 und 70 zulässig sowie Verkleidungen aus Holz bis zu einem Drittel pro Außenwandfläche des Staffelgeschosses.

17.2 Balkone und Wintergärten

Balkongeländer sind ausschließlich aus Stahl oder Holz zulässig.

Wintergärten sind ausschließlich aus einer Kombination aus Stahl oder Holz und Verglasungen zulässig.

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

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Als Materialien sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Die Zäune sind geradlinig ohne Verzierungen herzustellen.

19. Stellplätze / Garagen

Garagen sind entsprechend der gestalterischen Vorgaben zu Gebäuden zu gestalten.

Bei der Farbgestaltung der Garagen ist Festsetzung Nr. II. 17.1 zu beachten. Farben gemäß Festsetzung Nr. II.17.1 sind ohne Begrenzung der Flächengröße zulässig.

20. Nebenanlagen

Als Fassadenoberflächen sind ausschließlich glatte Putzflächen sowie Verkleidungen aus Holz zulässig.

Bei der Farbgestaltung der Nebenanlagen ist Festsetzung Nr. II. 17.1 zu beachten. Farbflächen sind nicht zulässig. Nebenanlagen können mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen entsprechend der Artenempfehlung dauerhaft begrünt werden.

21. Sichtschutzanlagen

Mülltonnenabstellplätze und das Blockheizkraftwerk sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen.

Als Fassadenoberflächen sind ausschließlich glatte Putzflächen sowie Verkleidungen aus Holz zulässig.

Bei der Farbgestaltung der Nebenanlagen ist Festsetzung Nr. II.17.1 zu beachten. Farbflächen sind nicht zulässig.

Sichtschutzanlagen können mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen entsprechend der Artenempfehlung dauerhaft begrünt werden.

22. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung und Zugänglichkeit von Gartengeschossen und Kellergeschossen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung von Zugängen, Stellplätzen, Garagen, Carports, Tiefgaragen und ihren jeweiligen Zufahrten sowie Nebenanlagen sind im hierfür erforderlichen Maße zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen für die Herstellung von Terrassen sowie zur Überdeckung von Kellergeschossen und Tiefgaragen sowie zum Ausgleich zwischen der geplanten und der natürlichen Geländeoberfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im hierfür erforderlichen Maße zulässig.

Innerhalb der mit dem Index „H" (Hausgärten) gekennzeichneten privaten Grünflächen sind selbständige Abgrabungen bis zu einer Grundfläche von 100 m² und einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Textliche Festsetzungen

III. Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG

23. Regenwassersammelanlagen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2, WA3 und WA4) ist pro Baugrundstück das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen, in geeignete Rückhalteanlage oder Zisternen mit einem Speichervolumen von mindestens 20 Liter pro m² projizierte Dachfläche zu errichten. Das gesammelte Niederschlagswasser ist als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen. Der Überlauf der Rückhalteanlagen ist in den Riedsbach abzuleiten.

Pro Rückhalteanlage oder Zisterne ist ein Mindestretentionsvolumen von 2,0 m³ dauerhaft vorzuhalten.

Innerhalb der als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzten Fläche gilt diese Festsetzung nicht.

IV. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

24. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Gemäß Punkt 5.3 „Geologische und hydrogeologische Verhältnisse" der Begründung zum Bebauungsplan „Erlehe" liegt im überwiegenden Bereich des Wohngebietes ein Grundwasserflurabstand zwischen 1,65 m und 3,4 m vor. Im nordöstlichen Bereich des Wohngebietes wurde ein Grundwasserflurabstand von ca. 0,8 m ermittelt.

Nach diesen Ausführungen ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich. Die Untersuchungsergebnisse des geotechnischen Gutachtens vom Juni 2001 (Dr. Zirfas, Limburg) sind die Grundlage für die baulichen Vorkehrungen, wie z.B. die Festlegung der maximalen Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen. Ggf. sind weitere detailliertere Untersuchungen der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet vorzunehmen.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne" (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne" (bituminös gedichtet) erforderlich.

Es wird auf das geotechnische Gutachten zum Projekt „Gärtnereigelände Roßdorf" (1. Bericht, Az. 05 01 42) vom Juni 2001, erstattet von Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas, Limburg, verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Stadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Folgende Ausführungsempfehlungen wurden im geotechnischen Gutachten gemacht und

Kanalbau
Der Aushub ist im Schutze eines Gleitschienenverbaus auszuführen. Das beim Aushub anfallende, teils hochwassergesättigte Material ist für eine Rückverfüllung nicht geeignet und abzufahren. Um Störungen des hydrogeologischen Gleichgewichts im Plangebiet zu vermeiden, ist bei Unterschreitung des Grundwasserspiegels durch den Kanalgraben im Abstand von 75 m ein Querriegel aus wasserundurchlässigem Beton zu installieren.

Straßenbau
Im gesamten Trassenbereich sind bodenverbessernde Maßnahmen notwendig.

Bauwerke
Im Bereich der Flurstücke 171/5, 171/6, 171/7, 171/8 wurde bis 8,0 m unter der Geländeoberkante kein Grundwasser festgestellt. Hier kann der Aushub der Baugruben mit einer Generalböschungsneigung von 60° ausgeführt werden. Die Gründung kann über Einzel- oder Streifenfundamente oder Bodenplatten erfolgen.

Für die restlichen Bauvorhaben sind freie Böschungen unter einem Winkel von 45° anzulegen. Voraussichtlich sind wasserhaltende Maßnahmen erforderlich. Die Gründung sollte über eine Bodenplatte erfolgen.

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 noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

V. Hinweise und Empfehlungen

25. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen (Brunnen) der Gemeinde Roßdorf. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.12.2003 (StAnz. 51/52, S. 1516ff.) und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

26. Grundwasserhaltungsmaßnahmen

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind bei Bauten im Grundwasserbereich (bspw. Unterkellerung) voraussichtlich Grundwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Hierfür ist jeweils im Einzelfall durch den jeweiligen Bauherren eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreisausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, Untere Wasserbehörde zu beantragen. Sofern eine schadlose Ableitung des geförderten Grundwassers nicht möglich sein sollte, sind ggf. Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserandranges (z.B. wasserdichte Spundung, Injektionsverfahren etc.) vorzusehen.

27. Abwasser

Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.

28. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser darf nur erlaubnisfrei in das Oberflächengewässer Riedsbach abgeleitet werden, wenn es nicht verunreinigt ist. Sollten zur Ableitung von Niederschlagswasser Sammeleinrichtungen (Trennkanäle) errichtet werden, die gemeinsam genutzt werden, ist grundsätzlich eine Erlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde für die Einleitung einzuholen.

29. Gründung von Bauwerken

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind besondere Maßnahmen zur Gründung der Bauwerke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu wurden bereits im geotechnischen Gutachten des Institutes für Geotechnik Dr. Zirfas Empfehlungen gegeben. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde Roßdorf eingesehen werden.

30. Denkmalschutz

30.1 Gesamtanlagen (§ 2 i.V.m. § 16 DenkmalSchG)

Innerhalb der Gesamtanlagen nach § 2 Abs. 2 DenkmalSchG ist § 16 DenkmalSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) zu beachten. Alle baulichen Maßnahmen und auch die Entnahme von Gehölzen sind gem. §16 HDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.

30.2 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.

31. Altlasten und Bodenschutz

In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Planungsgebiet ein Eintrag ergibt (ALTIS-Nr. 432.020.020-001.339). Es handelt sich um eine nicht untersuchte ehemalige Betriebsfläche einer Gärtnerei. Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 3 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt dar.

Es wird nicht von einem unmittelbaren Gefährdungspotential für die vorgesehene bauliche Nutzung ausgegangen. Um ein solches jedoch ganz auszuschließen, sind vor der Bebauung der Grundstücke Untersuchungen des Bodens notwendig.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter www.hmuelv.hessen.de -> Umwelt -> Bodenschutz -> Vorsorgender Bodenschutz -> Auf- und Einbringen von Materialien -> Anzeige einer Maßnahme zum Auf- oder Einbringen von mehr als 600 m³ Material auf oder in den Boden.

Bei allen Baumaßnahmen, 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, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Textliche Festsetzungen

32. Leitungsschutzmaßnahmen - Anpflanzungsmaßnahmen

Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen der Versorgungsunternehmen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel der Versorgungsunternehmen sind deshalb vorher mit der Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

33. Kampfmittel

Über die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche

Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Falls entgegen der vorliegenden Erkenntnisse im Zuge von Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

34. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

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.

35. Neophyten

Im Artenschutzgutachten vom Büro BfL, Stand Oktober 2013, wurden verschiedene Neophyten im Plangebiet verortet. Zur Verhinderung einer Verbreitung von Neophyten ist sicherzustellen, dass keine Samen (hier insbes, Riesenbärenklau) oder Rhizomstücke ab ca. 5 cm Länge (Jap. Staudenknöterich) durch Baumaschinen oder Abtransport von Erde in andere Bereiche gelangen können, an denen diese Pflanzen geeignete Lebensbedingungen haben.

36 Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

36.1 Grundstücksbegrünung

A - Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"	Rot-Dorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra"	Blutpflaume
Pyrus communis	Holzbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

B - Laubziergehölze

Amelanchier i.S.	Felsenbirne
Buddleia alternifolia	Schmetterlingsstrauch
Buddleia davidii	Sommerflieder
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Ribes i.S..	Zierjohannisbeere
Forsythia i.S.	Forsythie
Hydrangea i.S.	Hortensie
Syringa i.S	Flieder
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Kerria i.S.	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Perlmuttstrauch
Philadelphus i.S.	Pfeifenstrauch
Deutzia i.S.	Deutzie
Rosa i.S	Rose
Spiraea i.S	Spierstrauch

C - Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crateagus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

36.2 Gewässerrandbepflanzung

Bäume

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendulas	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Espe
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Salix spec.	verschiedene Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

36.3 Begrünung Lärmschutzwand, Nebenanlagen und Sichtschutzanlagen

Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
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

36.4 Großbäume (großkronig)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.04.2016 (BGBl. I S. 745)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2053)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I, S. 523)

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung und des Entwurfes der Bebauungsplanänderung sowie der Beschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeindevorstand gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	11.07.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	14.07.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	am	18.07.2016
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	22.07.2016 23.08.2016
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den im Plan enthaltenen Satzungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 5 HGO durch die Gemeindevertretung	am	16.09.2016

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

Roßdorf,

....

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Gemeinde Roßdorf

Bebauungsplan "Erlehe" 1. Änderung

0 5 10 20 30 50 m

16. September 2016 M 1:500

(1517_2-14_endfassung 21.09.2016)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de