



FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

| | |
|--|---|
| <p>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)</p> <p>WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)</p> <p>0,25 Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)</p> <p>0,25 Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)</p> <p>I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 i.V.m. § 20(1) BauNVO)</p> <p>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)</p> <p> Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p> Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)</p> <p> Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)</p> <p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)</p> <p> 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</p> <p> Straßenverkehrsflächen</p> <p> Verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche</p> | <p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p> Feldgehölz</p> <p>Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)</p> <p> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p> Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p> Erhaltung von Bäumen</p> <p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO)</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p> Stellplätze</p> <p> Garagen</p> <p> Carports</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)</p> |
|--|---|

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“ bleiben für Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

2. Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

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

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, bis auf notwendige Zuwege und Eingänge, als Hecke aus Laubsträuchern wie folgt anzulegen:

- Die Flächen sind als flächige Gehölzpflanzung aus Heistern und Sträuchern herzustellen.
- Die Sträucher sind in Pflanzgruppen von mindestens 3 Stück einer Art zusammen zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll 1-1,5 m betragen. Die Mindesthöhe der Strauchbepflanzung wird auf 2,5 m festgelegt.
- Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenempfehlungen für den Ortsrand zu verwenden.

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

2.2.1 Versickerung von Niederschlagswasser

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

2.2.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdeckte 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. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

2.2.3 Verkehrsbegleitender Grünstreifen

Innerhalb der als „Verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsflächen“ festgesetzten Flächen, sind die nicht für Zuwege und Zufahrten in Anspruch genommenen Flächen zu 100 % zu begrünen.

2.2.4 Feldgehölz

Die als „Feldgehölz“ festgesetzte Fläche ist als naturnahes Feldgehölz zu entwickeln. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Fläche ist als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen.
- Pro 100 m² ist ein Baum zu pflanzen.
- Die Sträucher sind in Pflanzgruppen von 3-5 Stück einer Art zusammen zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll 1-1,5 m betragen.
- Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenempfehlungen für das Feldgehölz zu verwenden.

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

3. Die nicht geänderten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“ bleiben für Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

4. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.2.2 wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des 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. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Nr. 2.1 sind hierbei jeweils anzurechnen.

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

5. Bodendenkmäler (§ 20 DenkmalSchG)

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

6. Artenempfehlungen

| | |
|---|--|
| <p>Mittelgroße Bäume und Kleinbäume zur Grundstücksbepflanzung</p> <p>Acer campestre Carpinus betulus Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“ Crataegus monogyna Malus sylvestris Prunus cerasifera „nigra“ Sorbus aucuparia Sorbus domestica Sorbus intermedia Sorbus torminalis Obstbäume in Sorten</p> | <p>Feldahorn Hainbuche Rot-Dorn Weißdorn Holzapfel Blutpflaume Eberesche Speierling Schwedische Mehlbeere Elsbeere</p> |
|---|--|

Empfehlungen für das Feldgehölz (Bäume und Sträucher) und die Ortsrandeingrünung (nur Sträucher)

| | |
|--|--|
| <p>Bäume</p> <p>Acer campestre Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Fraxinus excelsior Malus sylvestris Prunus avium Pyrus pyraeaster Sorbus aucuparia</p> | <p>Feldahorn Bergahorn Sandbirke Hainbuche Gemeine Esche Wildapfel Wildkirsche Wildbirne Eberesche</p> |
|--|--|

Sträucher

| | |
|--|---|
| <p>Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa spec. Salix spec. Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus</p> | <p>Berberitze Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuss Eingrifflicher Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Schlehe Wildrosen Weiden Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball</p> |
|--|---|

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,

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

(Stand Dezember 2004)

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes 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. S. 274)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I 2005, S. 186)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 1996, S. 614)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113), zuletzt geändert durch das achte Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 324 ff.)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2004 (GVBl. I S. 506)

VERFAHREN

Beschlüsse zur Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 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 02.07.2004

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.2004

Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 22.11.2004 bis 22.12.2004

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 15.10.2004

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 13.01.2005

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.01.2005 bis 25.02.2005

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.01.2005

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen und Beschlüsse der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung am 13.05.2005

Ausfertigung

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

Roßdorf,

.....

Christel Spröbler, Bürgermeisterin

Inkrafttreten der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Roßdorf,

.....

Christel Spröbler, Bürgermeisterin

GEMEINDE ROSSDORF

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "STETTERITZ"

0 5 10 20 30 50 m

APRIL 2005 M 1:500

(1564-08-ENDFASSUNG 19.05.2005)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

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