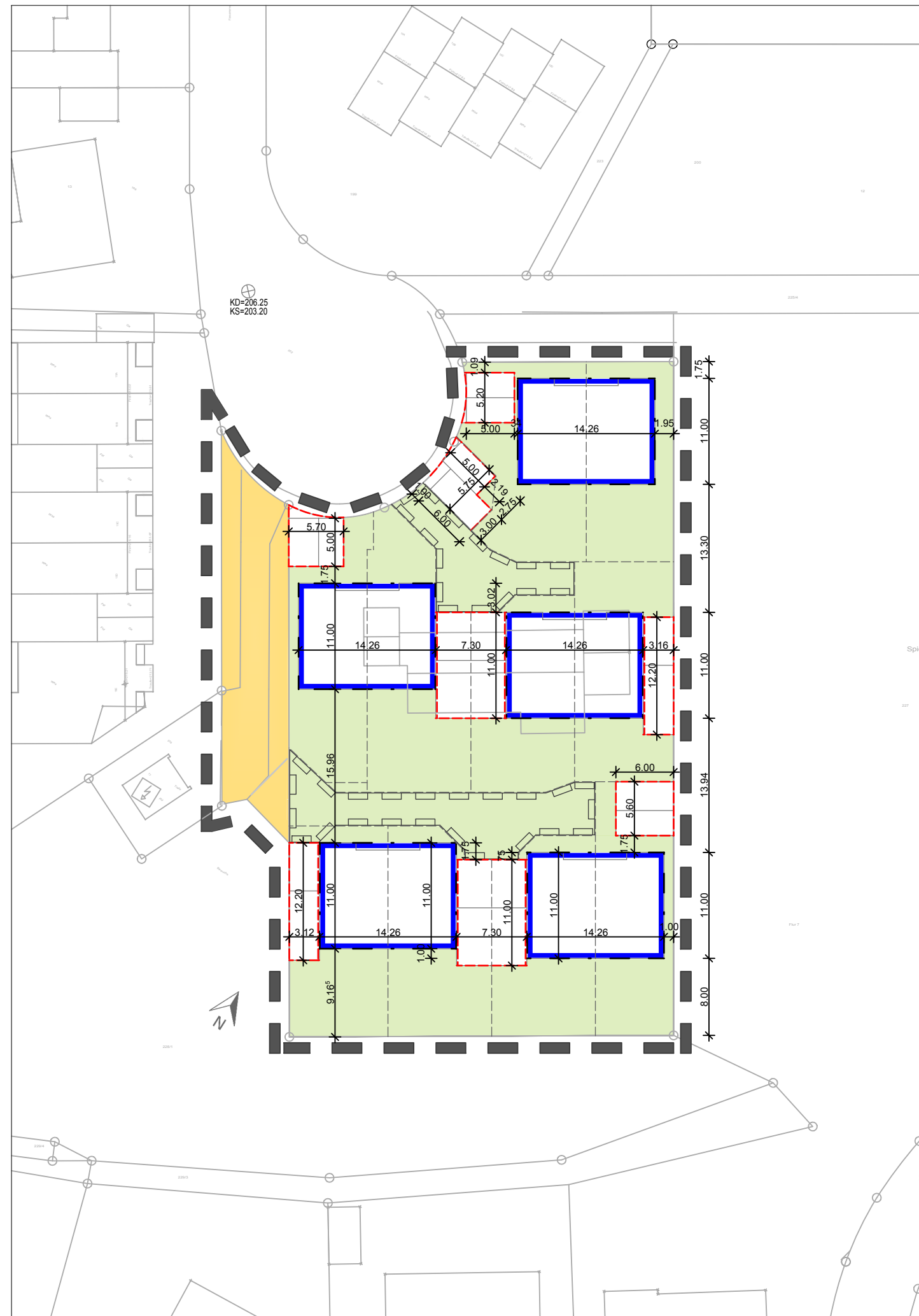


Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fasanenweg 21"

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den "Bebauungsplan NR RO-2 mit integriertem Landschaftsplan, zum Gebiet Stetteritz" vom 16.07.1988 in allen seinen Festsetzungen.

Teilplan 1: Bebauungsplan



M.: 1:500

Stand der Planunterlagen: Juli 2018

Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

- Baugrenze (§ 23 BauNVO i.V.m §16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- Umgrenzung der Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der anliegenden Baugrundstücke und der Versorgungsträger.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise:

- vorgesehene Grundstücksgrenzen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
Gemäß §12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat.

WR

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von **0,8** überschritten werden.

0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,8

2.3 maximale Zahl der Vollgeschosse (Z)

II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird auf **215,00 m ü. NN** (Höhe über Normalnull) beschränkt.
Durch untergeordnete technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Solar-kollektoren und Antennen, darf die jeweilige Gesamthöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise

Offen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

O

4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände allseitig um bis zu 60 cm und gartenseitig durch Balkone und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

4.2 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, Wege, Fahrradabstellplätze, Wärmepumpen sowie untergeordnete Gebäude für Abstellzwecke, Mülltonnenstandplätze, sonstige Nebenanlagen, Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe über der vorhandenen Geländeoberfläche einschließlich notwendiger Stützmauern sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen sind ebenfalls innerhalb dieser Flächen zulässig.

6. Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die angrenzenden Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z. B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrassen).

II. Landesrechtliche Festsetzungen i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Festsetzungen nach § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad zulässig.
Die Dachflächen, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen mit einer Bekiesung oder extensiven Begrünung zu versehen.

2. Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen ist.

3. Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Fahrräder und Personenkraftwagen beträgt jeweils 2 pro Wohneinheit. Werden Stellplätze der gleichen Wohneinheit zugeordnet, sind sie auch hintereinander und/oder in der Zufahrtsfläche zu einem Stellplatz oder einer Garage zulässig. Diese Regelung ersetzt die zum Zeitpunkt einer Bauantragstellung geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Regenwasserzisternen zu sammeln. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf der Zisternen ist in das örtliche Entwässerungssystem einzuleiten. Das Volumen der Zisternen muss min. 15 l je m² Dachfläche betragen. Die bei den Berechnungen anzusetzenden Größen der Dachflächen sind die Grundflächen der Gebäude mit Dachüberstand. Alternativ kann eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Untergrundverhältnisse erfolgen.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist in diesem Verdachtsfall ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Archäologische Bodenfunde

Bei Bauarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Pflanzbeispiele

Beispiele für standortgerechte Bäume

Feldahorn (acer campestre)
Spitzahorn (acer platanoides)
Hainbuche (carpinus betulus)
Walnuss (juglans regia)
Wildapfel (malus sylvestris)
Feisenkirsche (prunus mahaleb)

Wildbirne (pyrus pyrastra)
Echte Mehlbeere (sorbus avia)
Eberesche (sorbus aucuparia)
Speierling (sorbus domestica)
Elsbeere (sorbus torminalis)

Beispiele für standortgerechte Sträucher

Kornelkirsche (cornus mas)
Roter Hartriegel (cornus sanguinea)
Haselnuss (corylus avellana)
Weißdorn (crataegus monogyna)
Liguster (ligustrum vulgare)

Schlehe (prunus spinosa)
Beerensträucher (ribes div. spec.)
Hundsrose (rosa canina)
Schwarzer Holunder (sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (viburnum lantana)

Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei der Pflanzung tief wurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungsstrassen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 1998, DIN 18920).

4. Allgemeiner Hinweis

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.007.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl.I S. 2771)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S.184)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Planaufstellung in ihrer Sitzung am _____ beschlossen.

Offenlegung

Der Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom _____

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Diese Ausfertigung stimmt mit dem als Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Roßdorf, den _____

Christel Sprößler,
Siegel Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf dieses Tages hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Roßdorf, den _____

Siegel Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

Übersichtsplan o.M.



Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teilplan 1

„Fasanenweg 21“

Vorhabenträger
Dextruris - Bau GmbH

Maßstab 1:500

Entwurf
Juli 2018

Marianne Streicher-Eickhoff
Dipl.-Ing. Bauassessorin
Schillerstraße 23 A
64846 Groß-Zimmern
Tel.: 06071 / 3936540