

Bebauungsplan "Roßdorf-Ost" - 2. Änderung (Im Münkel)

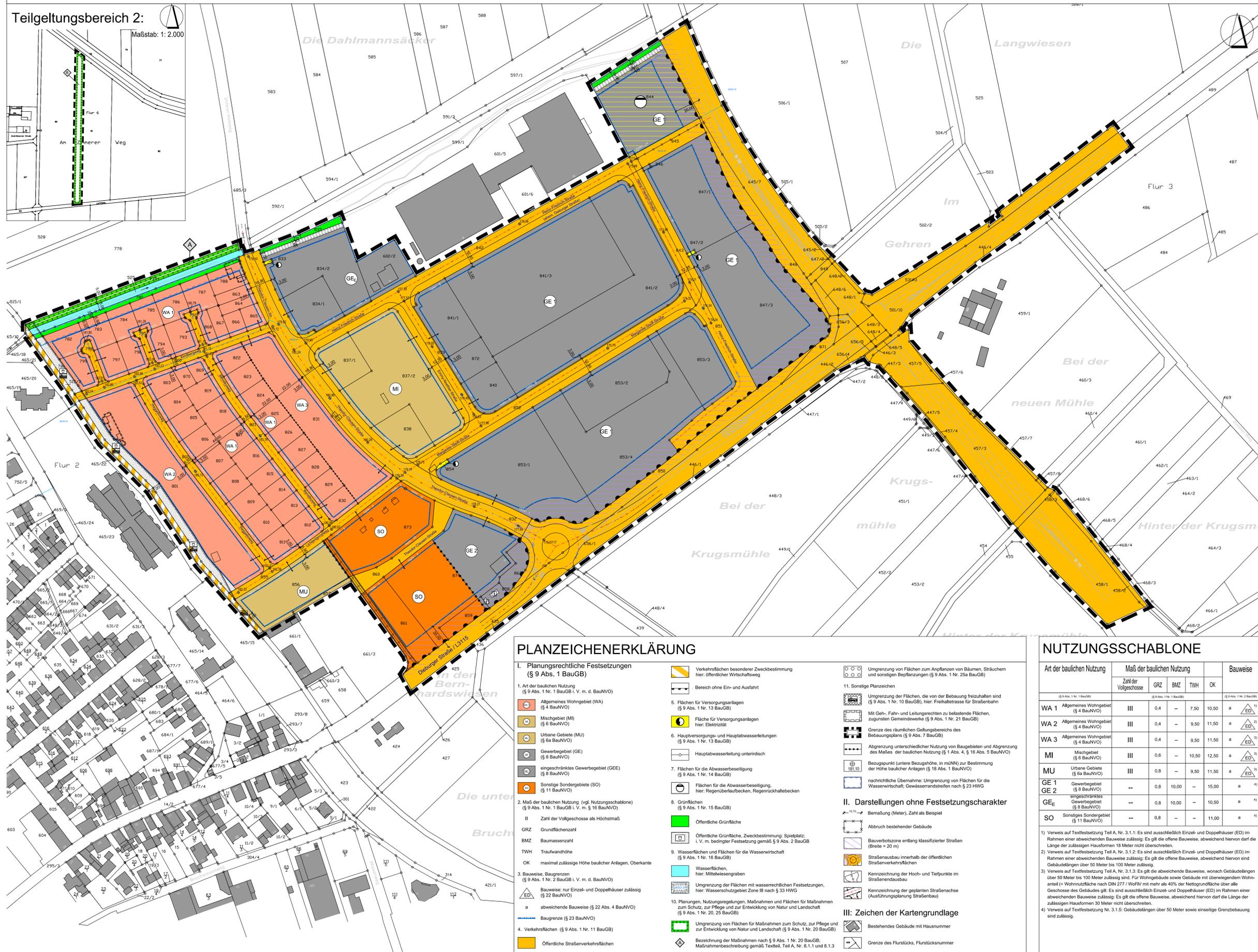
Gemarkung Roßdorf, Flur 2 (Teilgeltungsbereich 1) sowie Gemarkung Gundernhausen, Flur 6 Nr. 81 tlw. (Teilgeltungsbereich 2)

Gemeinde Roßdorf

PLANZEICHNUNG Teilgeltungsbereich 1:

Teilgeltungsbereich 2:

Maßstab: 1:2.000



VERFAHRENSNACHWEISE

- Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **10.12.2021** die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Roßdorf-Ost" (Im Münkel) beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am **23.12.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
- Vermerk über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Die Gemeindevertretung hat in gleicher Sitzung am **10.12.2021** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können, am **23.12.2021** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom **03.01.2022** bis einschließlich **11.02.2022** öffentlich ausgelegt.
- Vermerk über die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **05.01.2022** und Fristsetzung bis einschließlich **11.02.2022** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Abwägungsvermerk:**

Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **15.07.2022** geprüft, in die Abwägung eingestellt und - mit Ausnahme der regionalplanerischen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt - hierüber beschlossen.
- Vermerk über die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB):**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **23.09.2022** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als materiell-rechtlich geänderten Entwurf zur Durchführung einer erneuten förmlichen Beteiligung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen während der auf 2 Wochen verkürzten Auslegungsfrist abgeben werden können, am **20.10.2022** ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom **27.10.2022** bis einschließlich **11.11.2022** öffentlich ausgelegt.
- Vermerk über die erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **23.10.2022** mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können, mit Fristsetzung bis einschließlich **11.11.2022** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Es wurde der Hinweis gegeben, dass die öffentliche Auslegungsfrist auf 2 Wochen verkürzt wurde.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Roßdorf-Ost", 2. Änderung (Im Münkel) in ihrer Sitzung am **09.12.2022** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Das Aufstellungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Satzung über den Bebauungsplan "Roßdorf-Ost", 2. Änderung (Im Münkel), bestehend aus dem Planteil (Planalt 1) und dem Textteil (Planalt 2) zum Bebauungsplan, der Begründung und dem Umweltbericht nebst Anlagen dazu, wird hiermit aufgestellt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf,
Roßdorf, den 12.12.2022

gez. Zimmermann, Bürgermeister
Norman Zimmermann, Bürgermeister
- Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):**

Die Sitzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
- Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):**

Der Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung wurde am **12.01.2023** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Roßdorf-Ost", 2. Änderung (Im Münkel) tritt gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Roßdorf einen Tag nach Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf,
Roßdorf, den 13.01.2023

gez. Zimmermann, Bürgermeister
Norman Zimmermann, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- #### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
 - Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)
 - Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
 - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)
 - Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GRZ Grundflächenzahl
 - BMZ Baumassenzahl
 - TWH Traufwandhöhe
 - OK maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, Oberkante
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Hauptwasserleitung unterirdisch
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenüberlaufbecken, Regenrückhaltebecken
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz; i. V. m. bedingter Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserflächen, hier: Mittelwassergraben
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Wasserschutzgebiet Zone II nach § 33 HWG
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bezeichnung der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Maßnahmenbeschreibung gemäß Textteil, Teil A, Nr. 8.1.1 und 8.1.3
 - Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Freihaltefläche für Straßenbahn
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten Gemeindeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Bezugspunkt (untere Bezugshöhe, in mÜNN) zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 1 BauNVO)
 - nachrichtliche Übernahme, Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft; Gewässerrandstreifen nach § 23 HWG
- #### II. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- Bemaßung (Meter), Zahl als Beispiel
 - Abbruch bestehende Gebäude
 - Bauverbotszone entlang klassifizierter Straßen (Breite = 20 m)
 - Straßenbau innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
 - Kennzeichnung der Hoch- und Tiefpunkte im Straßenbau
 - Kennzeichnung der geplanten Straßennetze (Ausführungspläne Straßenbau)
- #### III: Zeichen der Kartengrundlage
- Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
 - Grenze des Flurstücks, Flurstücksnummer

NUTZUNGSSCHABLONE

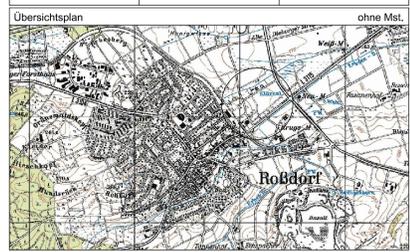
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise		
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	BMZ	TWH			
WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	--	7,50	10,50	a	ED
WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	--	9,50	11,50	a	ED
WA 3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	--	9,50	11,50	a	ED
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	III	0,6	--	10,50	12,50	a	ED
MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	III	0,8	--	9,50	11,50	a	ED
GE 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	--	0,8	10,00	--	15,00	a	4)
GEE eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	--	0,8	10,00	--	10,50	a	4)
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	--	0,8	--	--	11,00	a	4)

- Verweis auf Textfestsetzung Teil A, Nr. 3.1.1: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig; Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon darf die Länge der zulässigen Hausformen 18 Meter nicht überschreiten.
- Verweis auf Textfestsetzung Teil A, Nr. 3.1.2: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig; Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 Meter zulässig.
- Verweis auf Textfestsetzung Teil A, Nr. 3.1.3: Es gilt die abweichende Bauweise, wonach Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 Meter zulässig sind. Für Wohngebäude sowie Gebäude mit überwiegend Wohnanteil (= Wohnnutzfläche nach DIN 277) WNF mit mehr als 40% der Nettogrundfläche über alle Geschosse des Gebäudes gilt: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig; Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon darf die Länge der zulässigen Hausformen 30 Meter nicht überschreiten.
- Verweis auf Textfestsetzung Nr. 3.1.5: Gebäudelängen über 50 Meter sowie einseitige Grenzbebauung sind zulässig.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der als **Planalt 2** beigelegte Textteil zum Bebauungsplan (Plan 2 von 2) ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanes "Roßdorf-Ost", 2. Änderung (Im Münkel)

Vorstand Gemeinde Roßdorf Erbacher Straße 1 64380 Roßdorf	Proj. Nr. 11.08K	gez. DH	Fassung Satzung zur Ausfertigung	Datum der letzten Änderung 10.12.2022 (Ausfertigung)
---	---------------------	------------	--	---



GEMEINDE ROSSDORF

Bebauungsplan "Roßdorf-Ost"
2. Änderung (Im Münkel)
Gemarkung Roßdorf, Flur 2; Gemarkung Gundernhausen, Flur 6

Satzung - Planzeichnung (Planalt 1)

Maßstab 1: 1000 Blatt 1 von 2

IP-Konzept Stadtplaner
Ingenieure
Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351 Tel. 06254 - 542 989 0 mail@ip-konzept.de
64686 Lautertal http://www.ip-konzept.de