

Roßdorf, den 25.10.2021

B e k a n n t m a c h u n g

**Am Montag, den 01.11.2021, 19:30 Uhr,
findet im Gemeindesaal der Rehberghalle in
Roßdorf, Ringstraße 61,**

eine öffentliche Sitzungs des Ausschusses für Umwelt, Klima, Bau- und Verkehrswesen statt.

Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung der Beratungsniederschrift vom 20.09.2021
5. 2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ (Im Münkel); hier:
 - a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschlussfassung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13 BauGB;
 - b) Beschlussfassung und Anerkennung der Entwurfsplanung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
6. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen DADINA und der Gemeinde Roßdorf über den barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen
7. Anträge der CDU Fraktion
 - 7.a Antrag Obstbäume in der Gemeinde
 - 7.b Antrag Toilette Kerbplatz Gundernhausen

Mit freundlichen Grüßen

Jochen Lehmann
Ausschussvorsitzender

Niederschrift

der 2. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Klima, Bau- und Verkehrswesen

am Montag, 01.11.2021,

Sitzungsort: Rehberghalle –Gemeindesaal-

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 20:51 Uhr

Anwesende:

Ausschuss für Umwelt, Klima, Bau- und Verkehrswesen:

Jung, Klaus	
Lehmann, Jochen	Vorsitzender des Ausschusses
Dr. Rückert, Annette	
Ruhl, Tobias	
Dr. Renz, Ina	stellv. Ausschussvorsitzende
Slabon, Erik	
Dr. Elliott, Simon	
Hanstein, Harald	

Gemeindevorstand:

Sprößler, Christel	Bürgermeisterin
Rück, Karlheinz	Erster Beigeordneter
Dintelmann, Georg	
Seibert, Klaus	
Stellfeldt, Markus	
Trebitz-Draier, Ursula	-entschuldigt-
Weick, Günther	
Kammer, Monika	

Gemeindevertretung:

Günther-Scharmann, Steven	Vorsitzender der Gemeindevertretung
Zimmermann, Norman	stellv. Vorsitzender der Gemeindevertretung
Crößmann, Markus	stellv. Vorsitzender der Gemeindevertretung

Schriftführerin:

Frank, Ira

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung der Beratungsniederschrift vom 20.09.2021
5. 2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ (Im Münkeln); hier: (III/VL-6/2021)
 - a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschlussfassung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13 BauGB;
 - b) Beschlussfassung und Anerkennung der Entwurfsplanung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
6. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen DADINA und der Gemeinde Roßdorf über den barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen (III/VL-7/2021)
7. Anträge der CDU Fraktion
 7. a Antrag Obstbäume in der Gemeinde
 7. b Antrag Toilette Kerbplatz Gundernhausen

Zu Punkt 01. der TO:**UKBV 01.11.2021****Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Der Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt, Klima, Bau- und Verkehrswesen Jochen Lehmann eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung zu dieser Sitzung ordnungsgemäß erfolgte.

Zu Punkt 02. der TO:**UKBV 01.11.2021****Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende des Ausschusses Umwelt, Klima, Bau- und Verkehrswesen Jochen Lehmann, stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zu Punkt 03. der TO:**UKBV 01.11.2021****Feststellung der Tagesordnung**

Der Tagesordnung wird einstimmig zugestimmt. Einwände oder Änderungswünsche gibt es keine.

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	8
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD	4		
CDU	1		
Bündnis90 / Die Grünen	2		
WiR	1		
Summen	8		

Zu Punkt 04. der TO:**UKBV 01.11.2021****Genehmigung der Beratungsniederschrift vom 20.09.2021**

Ausschussmitglied Slabon bittet um Ergänzung zum Tagesordnungspunkt 6.a) Errichtung von Fahrradabstellanlagen in der Niederschrift vom 20.09.2021: „Die Antragstellerin wird zur Gemeindevertretersitzung am 24.09.2021 einen Änderungsantrag vorlegen.“

Mit der vorgenannten textlichen Änderung zu Punkt 6.a) kann der geänderten Niederschrift zugestimmt werden, dies erfolgte mit 8 Ja-Stimmen.

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	8
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD	4		
CDU	1		
Bündnis90 / Die Grünen	2		
WiR	1		
Summen	8		

2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ (Im Münkel);

Gemäß § 25 HGO übergibt Ausschussvorsitzender Lehmann die Sitzungsleitung an die stellv. Ausschussvorsitzende Dr. Renz und verlässt für die Dauer der Beratung und der Abstimmung den Sitzungsraum.

Herr Helfrich vom Büro InfraPro, welches die Unterlagen zur zweiten Änderung erstellt hat, lässt sich für die Sitzung entschuldigen.

Frau Bürgermeisterin Sprößler erläutert die Beschlussvorlage.

Das Ausschussmitglied Hanstein bitte darum, dass die Ausgleichsflächen für das Baugebiet Roßdorf-Ost zusammengestellt werden.

Nach Wortmeldungen der Ausschussmitglieder Hanstein, Slabon, Dr. Elliott, ergänzenden Ausführungen von Bürgermeisterin Sprößler, Dr. Rückert, Jung, Dr. Elliott, Slabon, Dr. Elliott, Dr. Renz wird wie folgt abgestimmt:

a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschlussfassung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13 BauGB;

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	7
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD	3		
CDU			1
Bündnis90 / Die Grünen			2
WiR	1		
Summen	4		3

b) Beschlussfassung und Anerkennung der Entwurfsplanung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	7
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD	3		
CDU			1
Bündnis90 / Die Grünen		1	1
WiR	1		
Summen	4	1	2

Der Ausschuss empfiehlt somit der Gemeindevertretung, der Vorlage zuzustimmen.

Der Ausschussvorsitzende Lehmann übernimmt wieder die Sitzungsleitung.

Zu Punkt 06. der TO: UKBV 01.11.2021
Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen DADINA und der Gemeinde Roßdorf über
den barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen

Bürgermeisterin Sprößler erläutert die Beschlussvorlage.

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD	4		
CDU	1		
Bündnis90 / Die Grünen	2		
WiR	1		
Summen	8		

Zu Punkt 07. der TO:
Anträge der CDU Fraktion
7.a Antrag Obstbäume in der Gemeinde

UKBV 01.11.2021

Ausschussmitglied Hanstein erläutert den Antrag.
 Nach Wortmeldung von Ausschussmitglied Slabon und Ergänzungen durch Bürgermeisterin Sprößler wird wie folgt abgestimmt:

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD	4		
CDU	1		
Bündnis90 / Die Grünen	2		
WiR	1		
Summen	8		

Der Ausschuss empfiehlt somit der Gemeindevertretung, der Vorlage zuzustimmen.

Ausschussmitglied Hanstein erläutert den Antrag.

Bürgermeisterin Sprößler ergänzt, dass die Toiletten als Veranstaltungstoiletten konzipiert sind und nicht als öffentliche Toilettenanlage.

Nach Wortmeldung der Ausschussmitglieder Slabon, Dr. Elliott und Dr. Rückert wird wie folgt abgestimmt:

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	0
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD		4	
CDU	1		
Bündnis90 / Die Grünen			2
WiR			1
Summen	1	4	3

Der Ausschuss empfiehlt somit der Gemeindevertretung, der Vorlage nicht zuzustimmen.

Der Ausschussvorsitzende schließt um 20:51 Uhr die Sitzung.

Für die Ausfertigung:

Für die Richtigkeit:

Ira Frank, Schriftführerin

Jochen Lehmann, Ausschussvorsitzender

Niederschrift

der 2. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Klima, Bau- und Verkehrswesen

am Montag, 20.09.2021,

Sitzungsort: Sonnensaal

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 20:46 Uhr

Anwesende:

Ausschuss für Umwelt, Klima, Bau- und Verkehrswesen:

Jung, Klaus	
Lehmann, Jochen	Vorsitzender des Ausschusses
Dr. Rückert, Annette	entschuldigt, vertreten durch Bichler, Maria
Ruhl, Tobias	
Dr. Renz, Ina	stellv. Ausschussvorsitzende
Slabon, Erik	
Dr. Elliott, Simon	entschuldigt, vertreten durch Koop, Dolores
Hanstein, Harald	

Gemeindevorstand:

Sprößler, Christel	Bürgermeisterin
Rück, Karlheinz	Erster Beigeordneter
Dintelmann, Georg	
Seibert, Klaus	
Stellfeldt, Markus	
Trebitz-Draier, Ursula	
Weick, Günther	

Gemeindevertretung:

Günther-Scharmann, Steven	Vorsitzender der Gemeindevertretung
Zimmermann, Norman	stellv. Vorsitzender der Gemeindevertretung

Schriftführerin:

Frank, Ira

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung der Beratungsniederschrift vom 21.06.2021
5. Neubau eines Tiefbehälters (III/VL-/2021)
6. Antrag der SPD Fraktion
 - 6.a Errichtung von Fahrradabstellanlagen
7. Anträge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
 - 7.a Antrag zur Errichtung von einer E-Bike Ladestation am Sportzentrum
 - 7.b Antrag zur Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes
8. Anträge der WiR-Fraktion
 - 8.a Grünstreifen L3115/Dieburger Straße
 - 8.b Verkehrsschau

Zu Punkt 01. der TO:**UKBV 20.09.2021****Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Der Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt, Klima, Bau- und Verkehrswesen Jochen Lehmann eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung zu dieser Sitzung ordnungsgemäß erfolgte. Es wird durch den Vorsitzenden auf das vorliegende Hygienekonzept hingewiesen.

Zu Punkt 02. der TO:**UKBV 20.09.2021****Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

Zu Punkt 03. der TO:**UKBV 20.09.2021****Feststellung der Tagesordnung**

Der Tagesordnung wird einstimmig zugestimmt. Einwände oder Änderungswünsche gibt es keine.

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	8
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD	4		
CDU	1		
Bündnis90 / Die Grünen	2		
WiR	1		
Summen	8	0	0

Zu Punkt 04. der TO:**UKBV 20.09.2021****Genehmigung der Beratungsniederschrift vom 21.06.2021**

Die Niederschrift der letzten Sitzung wird mit 8 Ja-Stimmen angenommen.

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	8
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD	4		
CDU	1		
Bündnis90 / Die Grünen	2		
WiR	1		
Summen	8	0	0

**Zu Punkt 05. der TO:
Neubau eines Tiefbehälters**

UKBV 20.09.2021

Bürgermeisterin Sprößler erläutert die Vorlage und teilt mit, dass die Beschlussvorlage auch im Regiebetrieb beraten wurde.

Nach Wortmeldung des Ausschussmitglieds Hanstein wird der Vorlage zugestimmt.

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	8
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD	4		
CDU	1		
Bündnis90 / Die Grünen	2		
WiR	1		
Summen	8	0	0

Der Ausschuss empfiehlt somit der Gemeindevertretung, der Vorlage zuzustimmen.

**Zu Punkt 06. der TO:
Antrag der SPD Fraktion**

UKBV 20.09.2021

6. a Errichtung von Fahrradabstellanlagen

Frau Maria Bichler erläutert den Antrag für die SPD Fraktion.

Nach Wortmeldungen der Ausschussmitglieder Slabon, Hanstein, Dr. Renz beschließt der Ausschuss der Gemeindevertretung die Annahme des Antrages zu empfehlen.

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	8
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD	4		
CDU			1
Bündnis90 / Die Grünen	2		
WiR	1		
Summen	7	0	1

Zu Punkt 07. der TO:

UKBV 20.09.2021

Anträge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

7.a Antrag zur Errichtung von einer E-Bike Ladestation am Sportzentrum

Herr Slabon erläutert den Antrag für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen.

Nach Wortmeldungen der Ausschussmitglieder Dr. Renz, Koop, Bichler, Hanstein, ergänzt Bürgermeisterin Sprößler, dass die Entega ja bereits ein Ladesäulenkonzept für PKW hat und jetzt ein zweites Projekt für Fahrradladesäulen plant.

Der Ausschuss hat einstimmig beschlossen, dass der Antrag im Ausschuss verbleibt.

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	8
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD	4		
CDU	1		
Bündnis90 / Die Grünen	2		
WiR	1		
Summen	8	0	0

Anträge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

7.b Antrag zur Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes

Frau Dr. Ina Renz erläutert den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen. Bürgermeisterin Sprößler teilt mit, dass es gemeinsam mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg und seinen kreisangehörigen Kommunen ein integriertes Klimaschutzkonzept gibt. Die Stelle unserer Klimaschutzmanagerin konnte auf dieser Basis geschaffen werden. Der Klimanotstand wurde nicht beschlossen. In der Gemeindevertretersitzung vom 20.09.2019 wurde nachfolgender Beschluss gefasst:

„Der Gemeindevorstand und die Gemeindevertretung Roßdorf/Gundernhausen

- 1. setzen sich für eine klimafreundliche Gemeinde ein und erkennen den Klimaschutz sowie den lokalen Beitrag zur Erreichung der Pariser Klimaziele als Aufgabe der kommunalen Politik an.*
- 2. berücksichtigen ab sofort ausdrücklich die Auswirkungen auf das Klima bei allen Entscheidungen und benennen eventuell negative Auswirkungen.*
- 3. sollen Lösungen bevorzugen, die sich positiv auf den Klimaschutz auswirken.*
- 4. sollen bei neuen Baugebieten im Rahmen der Bauleitplanung das Ziel der CO₂-Neutralität vorgeben.*
- 5. setzen sich weiterhin (z.B. durch Einrichtung von Carsharing-Station, Umstieg des gemeindeeigenen Fuhrparks auf CO₂-Neutralität, Ausbau der Radwege und der Radinfrastruktur usw.) aktiv für die Senkung von CO₂-Emmission ein.“*

Bürgermeisterin Sprößler stellt in Ihrer Präsentation die einzelnen Handlungsfelder des integrierten Klimaschutzkonzeptes des Landkreises und den Kreiskommunen vor.

https://www.ladadi.de/nc/wirtschaft-infrastruktur-freizeit/klimaschutz/klimaschutzkonzepte/integriertes-klimaschutzkonzept.html?sword_list%5B0%5D=klimaschutzkonzept

Frau Dr. Renz teilt mit, dass der Antrag überarbeitet wird und stellt den Antrag den Vorgang im Ausschuss zu belassen, diesem Antrag wird stattgegeben.

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	8
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD	4		
CDU			1
Bündnis90 / Die Grünen	2		
WiR			1
Summen	6	0	2

Zu Punkt 08. der TO
Antrag der WiR-Fraktion

UKBV 20.09.2021

8.a Grünstreifen L 3115 / Dieburger Straße

Frau Dolores Koop erläutert den Antrag für die WiR-Fraktion.
Bürgermeisterin Sprößler ergänzt, dass geplant ist das Grünflächenkonzept für das Baugebiet - Im Munkel- in der Kommission Innerörtliche Entwicklung zu beraten.

Nach Wortmeldung des Ausschussmitglieds Hanstein, stimmt der Ausschuss zu, den Antrag in die Kommission Innerörtliche Entwicklung zu überweisen.

Abstimmung			
Ges. Zahl der Mitglieder:	8	Davon anwesend:	8
Fraktion	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
SPD	4		
CDU	1		
Bündnis90 / Die Grünen			2
WiR	1		
Summen	6	0	2

Antrag der WiR-Fraktion
8.b Verkehrsschau

Frau Dolores Koop erläutert den Antrag für die WiR-Fraktion.
Bürgermeisterin Sprößler erläutert die gesetzlichen Vorgaben und teilt mit, dass gemäß diesen die Bürgermeisterin und nicht die Gemeindevertretung hierfür zuständig ist.
Daraufhin zieht die Antragstellerin den Antrag zurück.

Der Ausschussvorsitzende schließt um 20:46 Uhr die Sitzung.

Für die Ausfertigung:

Für die Richtigkeit:

Ira Frank, Schriftführerin

Jochen Lehmann, Ausschussvorsitzender

Beschlussvorlage

Vorlage Nr. III/VL-6/2021

Datum	08.10.2021
-------	------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	12.10.2021	vorberatend
Ausschuss für Umwelt, Klima, Bau- und Verkehrswesen	01.11.2021	vorberatend
Gemeindevertretung	05.11.2021	beschließend

Betreff:

2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ (Im Münkeln); hier:

a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschlussfassung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13 BauGB;

b) Beschlussfassung und Anerkennung der Entwurfsplanung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlage(n):

1. DIN A3 Legende
2. DIN A3 Detail1
3. DIN A3 Detail 2
4. DIN A3 B-Plan
5. Textfestsetzungen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

Beschlussvorschlag zu a):

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sowie zur notwendig gewordenen Konkretisierung des bestehenden Festsetzungsgehaltes der Satzung des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes für die 1. Änderung „Roßdorf-Ost“ wird hiermit beschlossen, ein Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss).

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „**Roßdorf-Ost**“ **2. Änderung (Im Münkeln)**.

Darüber hinaus wird beschlossen, das notwendige Aufstellungsverfahren nach den Maßgaben des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen, da die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes (1. Änderung) durch die vorliegende 2. Änderungsplanung nicht berührt werden und die Anwendungsvoraussetzung für ein Verfahren nach § 13 BauGB somit hinreichend gegeben ist. Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Ferner wird beschlossen, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der

Begründung:

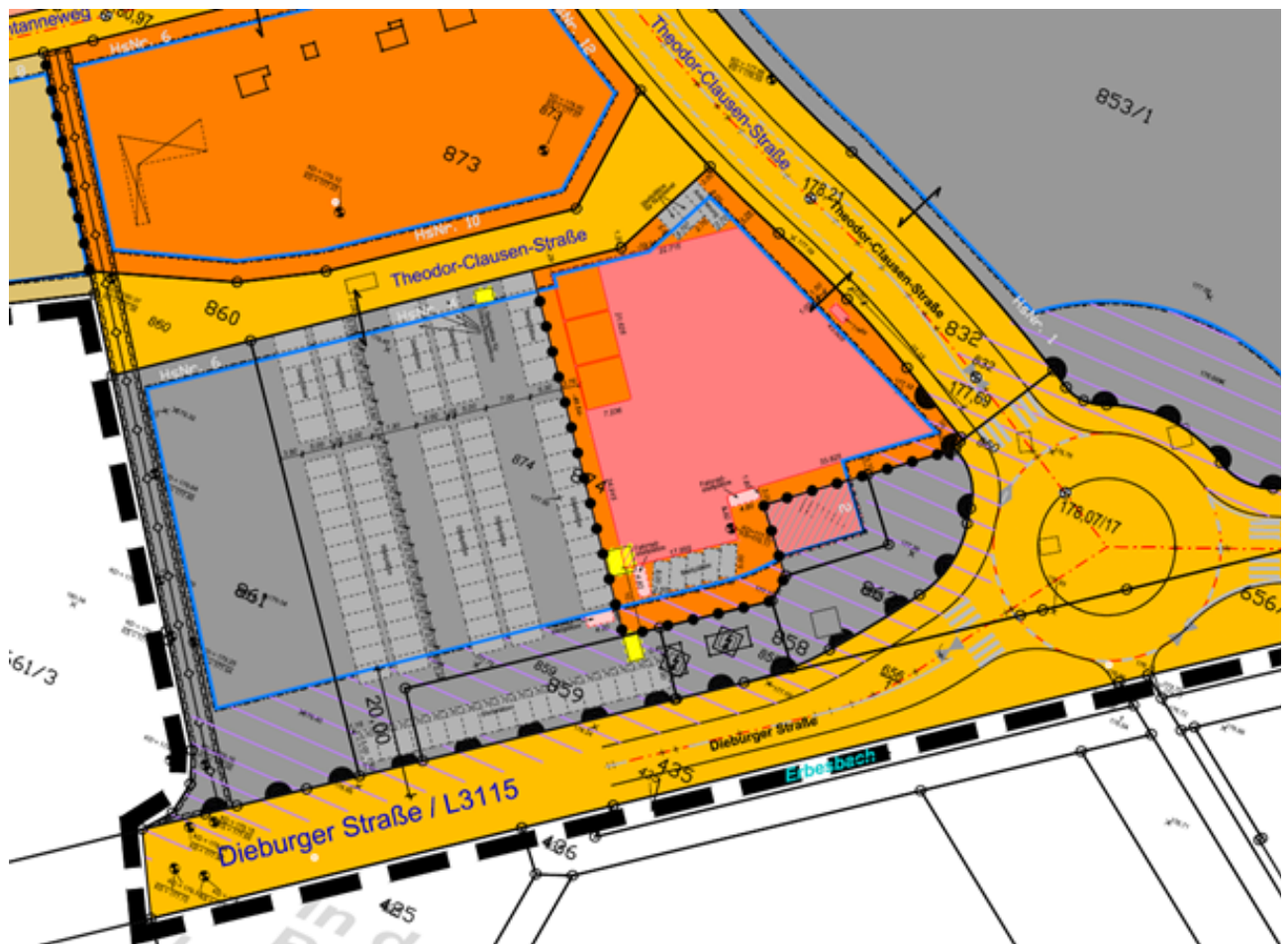
Aufgrund eines erneuten Anpassungsbedarfs in geringem Umfang ist die bauleitplanerische Notwendigkeit erwachsen, für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung ein förmliches Aufstellungsverfahren zur Einarbeitung dieser Anpassungen in die Wege zu leiten. Der Anpassungsbedarf konzentriert sich wesentlich auf drei Teilbereiche:

- **Bereich Fachmarktzentrum westlich des Kreisverkehrsplatzes Dieburger Straße / Theodor-Clausen-Straße:**

-

Das zwischenzeitlich errichtete Fachmarktzentrum war in einigen wenigen Belangen nur mittels Ausnahmen und Befreiungen genehmigungsfähig. So haben die überbaubaren Flächen, die wegen der Bauverbotszone zur Landesstraße in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand festgesetzt und an diese angepasst waren, das bestehende Trafohaus und die äußerste Gebäudeecke des Fachmarktzentrums im Südosten zum Kreisverkehr hin nicht vollständig abdecken können. Geringe Gebäudeteile lagen somit außerhalb der überbaubaren Flächen. Da wegen der Überschreitung der Baugrenzen jedoch die städtebaulichen Grundzüge nicht berührt wurden, hat die untere Bauaufsicht der beantragten Befreiung zugestimmt. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen nunmehr die überbaubaren Flächen an den realen Gebäudebestand angepasst werden, so dass alle Gebäudeteile im Sinne des dauerhaften Bestandsschutzes innerhalb der Baufenster liegen.

Ferner wurde die Art der baulichen Nutzung an die bestehenden Nutzungen angepasst. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens Fachmarktzentrum wurde die festgesetzte Grenze zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet GE 2 durch einen Gebäudeteil geringfügig überschritten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird alsdann die Art der baulichen Nutzung für den Bereich des Fachmarktzentrums als Sondergebiet SO 2 festgesetzt, der Bereich der gemeinsamen Kundenstellplätze soll fortan als Gewerbegebiet GE 2 festgesetzt sein. Die Trennlinie zwischen Gewerbe- und Sondergebiet wird an den westlichen Gebäuderand des Fachmarktzentrums zum angrenzenden Kundenparkplatz hingelegt, um auch an dieser Stelle die reale Bebauung zu würdigen.



- **Bereich der geplanten Freihaltetrasse für die Straßenbahn am westlichen Gebietsrand des Bebauungsplanes:**

Die geplante Freihaltetrasse für eine mögliche Straßenbahn wurde bisher in einer konstanten Breite von 10 m im Bebauungsplan festgesetzt. Die Trasse verläuft unmittelbar am westlichen Gebietsrand des Bebauungsplanes und überspannt auch die Fläche des örtlich vorhandenen Feldweges. Der Feldweg hat im Mittel eine Breite von ca. 4,0 m, so dass die verbleibende Fläche der Freihaltetrasse zu Lasten der Baugebiete, die östlich an die Feldwegeparzelle angrenzen, geht. Diese Flächenanteile können aus der Sicht der Gemeinde nicht veräußert werden, da sonst der eigentumsrechtliche Zugriff nicht mehr gegeben ist für den Fall, dass die Freihaltetrasse für den Neubau einer Straßenbahn zu gegebener Zeit einmal in Anspruch genommen werden müsste. Daher soll für diese Flächenanteile ein separates Grundstück gebildet werden. Da die Fläche im öffentlichen Eigentum verbleibt, soll einstweilen die Nutzung als Spielplatzfläche hergerichtet werden. Gedacht ist an einen Mehrgenerationenspielplatz, der sich entlang des Feldweges innerhalb der jetzt festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz erstreckt.

Im Süden kann die geplante Freihaltetrasse auf die Feldwegeparzelle „verjüngt“ werden, da die im Westen angrenzenden Grundstücke Nr. 465/15 und 293/8 vertraglich bereits als freizuhalten- de Fläche vereinbart sind (siehe unten stehende Abbildung der vertraglichen Vereinbarung) und somit keiner gesonderten Festsetzung durch den Bebauungsplan erfordern.

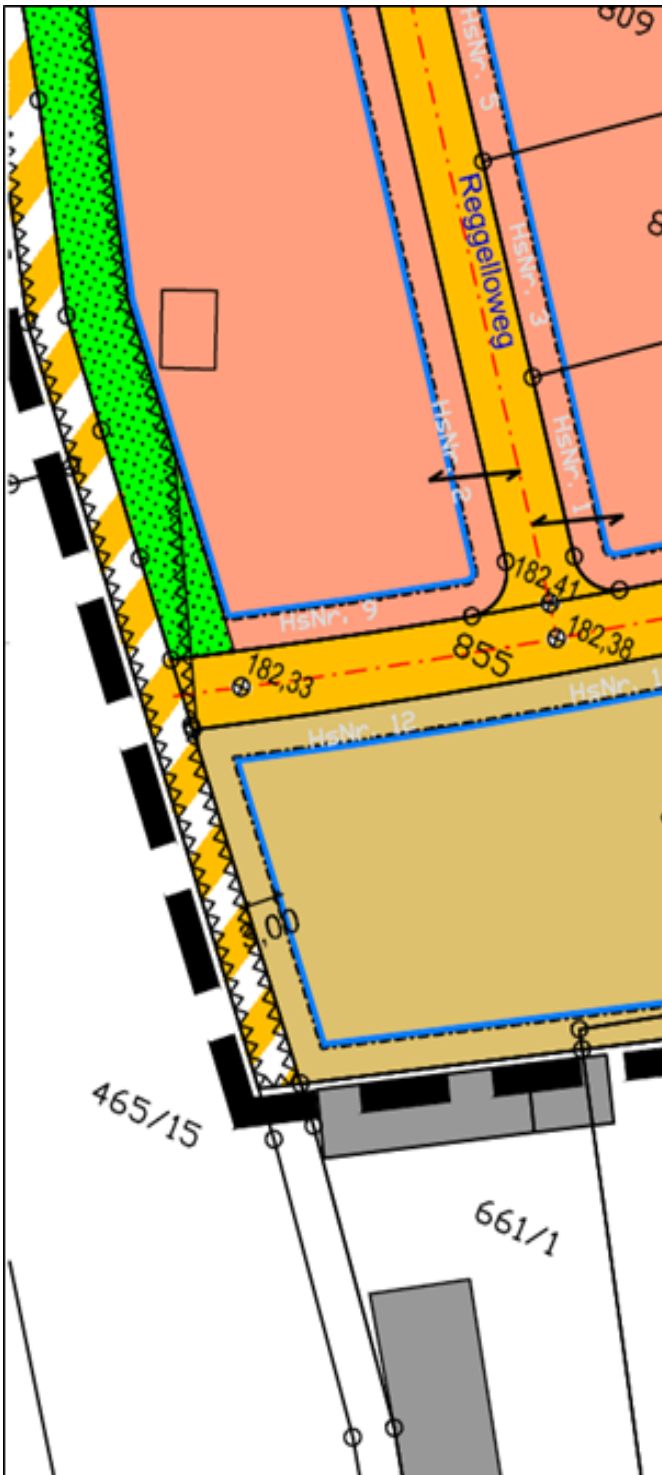


Abbildung links: Auszug aus dem Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“, 2. Änderung

Abbildung unten: Auszug aus der vertraglichen Vereinbarung



Die Breite der Freihaltetrasse von 10 Meter kann somit im weiteren Verlauf nach Süden mindestens vorgehalten werden, das östlich angrenzende Flurstück Nr. 856 wird durch die Freihaltetrasse nicht belastet (siehe Abbildung oben links) und kann in der angedachten städtebaulichen Nutzung als MU voll genutzt werden.

▪ **Ausgewiesene Mischgebiete innerhalb der Grundstücke:**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete sollen fortan als „Urbane Gebiete“ im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Nach der Zweckbestimmung dienen „Urbane Gebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein, damit unterscheiden sich die „Urbanen Gebiete“ wesentlich von Mischgebieten: In Mischgebieten verlangt die Rechtsprechung eine Gleichwertigkeit der Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Bei den „Urbanen Gebieten“ wird auf die Erforderlichkeit eines ausgeglichenen Nutzungsmix demgegenüber ausdrücklich verzichtet. Hierdurch bietet der neue Baugebietstyp mehr Flexibilität bei der Zusammensetzung der einzelnen Nutzungsarten, vor allem auch im Hinblick auf eine Wohnnutzung, denn die Förderung des innerstädtischen Wohnungsbaus ist erklärtes Ziel der „Urbanen Gebiete“.

Mit dem neuen Baugebietstyp beabsichtigte der Gesetzgeber also, eine vorhandene Lücke in den Gebietskategorien der BauNVO zu schließen und eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ mit einer höheren Bebauungsdichte (Stichwort: Nachverdichtung) zu verwirklichen.

Im konkreten Planfall wäre beispielsweise die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit bewältigungsbedürftigen Spannungen behaftet gewesen, da entweder nachbarliche Einzelhandelsnutzungen oder die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet hier zu einer möglichen Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Wohngebietes durch benachbarten Gewerbelärm verursacht hätte. Daher empfiehlt die Baunutzungsverordnung, das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu vermeiden.

Der § 6a Abs. 2 BauNVO sieht vor, dass in den „Urbanen Gebieten“ Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige (die Wohnnutzung nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Damit werden praktisch alle Nutzungen erfasst, die heute typischerweise das innerstädtische Leben in all seiner Vielfalt prägen. Ausnahmsweise können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und Tankstellen zugelassen werden (§ 6 a Abs. 3 BauNVO). Im Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen jedoch auf solche beschränkt, die zuvor auch im Mischgebiet zugelassen waren. Eine „Aufweitung“ des Nutzungskataloges ist durch die neue Festsetzung als MU anstelle des MI also nicht beabsichtigt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sieht § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 vor. Das „Urbane Gebiet“ ermöglicht somit eine höhere Bebauungsdichte als in Mischgebieten (dort: GRZ 0,6 und GFZ 1,2). Die GRZ wurde im Zuge des Bebauungsplanes aktuell auf 0,8 erhöht, eine GFZ wurde und wird nicht festgesetzt.

Hinsichtlich der Immissionsrichtwerte für „Urbane Gebiete“ steht das Immissionsschutzrecht der erwünschten Nutzungsmischung nicht entgegen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm wurden auf 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts festgelegt und liegen somit noch über denen eines Mischgebiets (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Ein Konflikt mit benachbarten Gewerbegebieten oder der Einzelhandelsnutzung innerhalb der Sondergebiete ist damit nicht zu befürchten.

ten. Der Wohnbevölkerung in „Urbanen Gebieten“ wird damit zwar eine höhere Lärmbelastung zugemutet als in anderen für das Wohnen vorgesehenen Gebieten, jedoch bestehen auch hier Maßnahmen des passiven Schallschutzes, wie beispielsweise der Einbau von Schallschutzfenstern, um mögliche Lärmkonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe abzuschwächen. Ferner können Lärmkonflikte durch eine „geschickte“ Stellung der baulichen Anlagen gelöst werden. Rechtlich gesehen sind Schallschutzmaßnahmen für eine Konfliktlösung im Bebauungsplan nicht relevant.

Zum weiteren Fortgang des Aufstellungsverfahrens für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ (Im Münkeln) wäre nunmehr der Aufstellungsbeschluss zu fassen sowie der Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Auch wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, so ist dennoch ein formelles Bauleitplanverfahren nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Klimaauswirkungen:

Durch den Beschluss sind keine negativen Klimaauswirkungen zu erwarten.

Finanzielle Auswirkung:

-

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

() einstimmig	-	dafür	-	dagegen	-	Enthaltungen
----------------	---	-------	---	---------	---	--------------



Textteil zum Bebauungsplan

Anmerkung: Der nachstehende Textteil zur Änderung des Bebauungsplans ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, 2. Änderung (Im Münkell). Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
 HBO (Hessische Bauordnung)
 i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Teilbereiche GE1:

1.1.1 Es wird „**Gewerbegebiet**“ (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sind:

- Einzelhandel mit Ausnahme von Einzelhandelsflächen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche, zur Selbstvermarktung an der Stätte der Leistung.
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

1.2 Teilbereich GE2:

Es wird „**Gewerbegebiet**“ (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3 Teilbereich GE_E:

1.3.1 Es wird „**Gewerbegebiet**“ (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3.2. I. S. d. § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (= eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E).

1.3.3 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sind:

- Tankstellen.

1.4 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE_E) sind nicht zulässig:

- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung),
- Anlagen und Einrichtungen i. S. d. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe).

- 1.4.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass aus städtebaulichen Gründen solche Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, nicht zulässig sind. Hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.
- 1.4.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
 - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.5 Teilbereiche MU:

Es wird „**Urbanes Gebiet**“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

- 1.5.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 6a Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:
- Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 6a Abs. 2 Nr. 5),
- 1.5.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.5.3 Von § 6a Abs. 4 BauNVO wird kein Gebrauch gemacht.

1.6 Teilbereiche WA 1, WA 2, WA 3:

Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

- 1.6.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:
- Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3).
- 1.6.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4),
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5).

1.7 Teilbereich SO1:

Es wird „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“.

Zulässig ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von maximal $VK = 1.600 \text{ m}^2$, wovon zentrenrelevante Randsortimente einen Anteil von 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

1.7 Teilbereich SO2:

Es wird „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“.

Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit einer Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von maximal $VK = 1.200 \text{ m}^2$, wovon zentrenrelevante Randsortimente einen Anteil von 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, auch Räume für freie Berufe im S. d. § 13 BauNVO, mit folgenden Einschränkungen:
 - a) Kernsortiment Drogeriemarkt auf maximal 900 m² VK
 - b) Kernsortiment Apotheke auf max. 200 m² VK
 - c) Bäckerei auf max. 100 m² VKDie vorstehend in a) – c) zugelassenen Verkaufsflächen können für ein Sortiment vergrößert werden, wenn dafür ein anderes Sortiment reduziert wird, insgesamt darf die Obergrenze von 1.200 m² (entweder einzeln für eines der o.g. Sortimente oder anteilig in Summe der Einzelsortimente gemäß a) – c) nicht überschritten werden.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Beherbergungsbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird teilbereichsbezogen bestimmt durch die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet (Teilbereich) angegebenen Werte zu den zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt); die Höhe baulicher Anlagen wird näher bestimmt durch Festsetzung der Traufwandhöhe (TWH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Innerhalb des Teilbereiches WA1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist hierbei zwingend als Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 7 HBO auszubilden; das oberste Geschoss als Dachgeschoss darf auch Vollgeschoss i. S. d. § 2 Abs. 5 HBO sein.
- 2.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) innerhalb der Teilbereiche GE1, GE2, GE_E, SO1 und SO2:
Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.4 Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt als Bezugshöhe und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion.

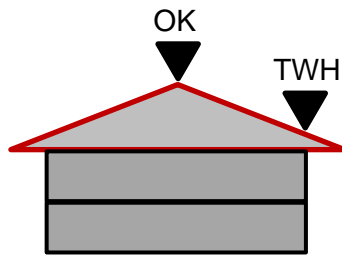


Abbildung 1: Bestimmung der zulässigen TWH und OK am Beispiel Satteldach

Wird als Dachform Pult- oder Flachdach gewählt, gilt nur die festgesetzte Oberkante (OK) als Maß zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, der Nachweis der TWH ist nicht erforderlich (innerhalb der Gebiete WA1, WA2, WA3, MI).

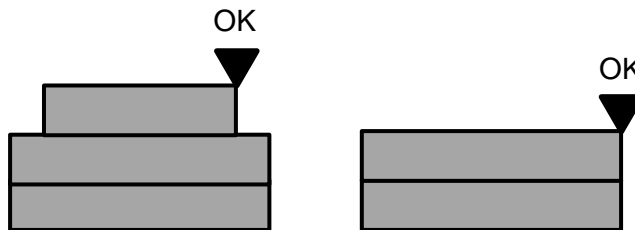


Abbildung 2:
Bestimmung der zulässigen OK bei Flachdach (links mit Staffelgeschoss)

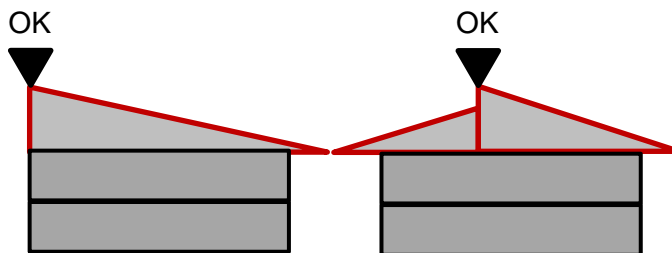


Abbildung 3:
Bestimmung der zulässigen OK bei Pult- und versetztem Pultdach

- 2.5 Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen:
 - 2.5.1 Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) gelten die innerhalb der „öffentlichen Straßenverkehrsfläche“ festgesetzten Höhenbezugspunkte; die im Planteil dazu eingetragenen Werte (Angaben in Meter über Normalhöhennull m ü NHN) geben die Fahrbahnoberkante der betreffenden Verkehrsfläche an. Die maßgebliche Bezugshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° (Grad) zwischen der Mitte der baulichen Anlage und der Verbindungsachse zweier benachbarter Höhenbezugspunkte nachzuweisen. Bezugshöhen zwischen zwei benachbarten Höhenbezugspunkten sind durch Interpolation zu ermitteln.
 - 2.5.2 Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße gilt die in der Wendefläche angegebene Höhe als Bezugshöhe.
 - 2.5.3 Bei Eckgrundstücken ist zur Herstellung eines eindeutigen örtlichen Höhenbezuges, das heißt auf welche Bezugshöhe der Nachweis zu erbringen ist, die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaken) bestimmt.

- 2.5.4 Bei baulichen Anlagen, an denen die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) dennoch nicht eindeutig ermittelt werden kann (z. B. bei Grundstücken an Straßenkreuzungen) ist die der baulichen Anlage am nächsten gelegene Verbindungsachse zweier Höhenbezugspunkte zu wählen.
- 2.5.5 Weicht die tatsächliche Höhe (Oberkante) der Verkehrsfläche nachweislich von den im Plan festgesetzten Bezugshöhen um mehr als + 10 cm ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die THW / OK hinzuzurechnen.
- 2.6 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
- 2.6.1 Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (wie z. B. Kamine, Antennen, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) sowie technische Anlagen oder Anlagenteile um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind, mindestens jedoch 1 m.
- 2.6.2 Bei Flachdächern ist eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm über OK zulässig.
- 2.6.3 Eine Überschreitung der zulässigen OK durch freistehende, d. h. nicht mit einem Gebäude verbundene Werbeanlagen, ist ausschließlich durch Werbepylone und / oder Werbestelen zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe von maximal 20,00 m über Bezugspunkt erreichen. Die Überschreitung durch sonstige Werbeanlagen ist unzulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise:

3.1.1 Teilbereich WA 1:

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) die Länge der zulässigen Hausformen 18 m nicht überschreiten darf.

Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen“ ist ausschließlich dasjenige Maß der Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst.

3.1.2 Teilbereich WA 2:

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 m sind zulässig sind.

3.1.3 Teilbereiche WA 3 und MU:

Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die wie folgt näher bestimmt wird: Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 m sind zulässig.

Für Wohngebäude sowie Gebäude mit überwiegendem Wohnflächenanteil (= Wohnnutzfläche nach DIN 277 / WoFIV mehr als 40% der Nettogrundfläche NGF über alle Geschosse des Gebäudes) gilt: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen der abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise wird für Wohngebäude sowie Gebäude mit überwiegendem Wohnflächenanteil dahingehend näher bestimmt, dass die Länge der zulässigen Hausformen 30 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen“ ist ausschließlich dasjenige Maß der Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst.

- 3.1.4 Bei Doppelhäusern (zwei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude) müssen beide Gebäude, die Teil dieses Doppelhauses sind, ein Mindestmaß an Übereinstimmung in Proportionen und Gestalt (Höhe, Breite und Tiefe der Gebäude sowie die Zahl der Geschosse und die Dachform) mit dem zugehörigen Nachbarhaus aufweisen. Folgende Werte dürfen hierbei nicht überschritten werden:
- Die Hausbreiten und -tiefe der Gebäude (Doppelhaushälften) dürfen um maximal $\frac{1}{3}$ voneinander abweichen; die Hausbreite ergibt sich aus den Abmessungen der der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenfront, die Gebäudetiefe ist rechtwinklig zur Hausbreite zu messen.
 - Die Doppelhaushälften dürfen maximal um $\frac{1}{3}$ der Tiefe, der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindlichen Fassadenfront zueinander versetzt oder gestaffelt aneinandergesetzt sein. Für die Ermittlung der maßgeblichen Fassadenlänge der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze angebauten Gebäude ist die von beiden Gebäuden kürzere Fassadenlänge maßgebend. Sofern nur ein Gebäude des Doppelhauses als bauliche Anlage besteht oder hierfür eine rechtmäßige Baugenehmigung erteilt ist, so darf das zweite Gebäude als Teil des Doppelhauses um nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Länge des an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bereits vorhandenen (oder genehmigten) Gebäudes versetzt gebaut werden.
 - Die Höhe der Gebäude darf – unter Beachtung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen – höchstens 60 cm voneinander abweichen (in der Firsthöhe als auch in der Traufhöhe).
 - Für beide Gebäude ist ausschließlich eine einheitliche Dachform und Dachneigung zulässig, beide Doppelhaushälften sind dahingehend aufeinander abzustimmen.
- 3.1.5 Teilbereiche GE1, GE2, GE_E, SO1 und SO2:
Es gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Gebäudelängen über 50 Meter sowie eine einseitige Grenzbebauung sind zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 2,50 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter

als 10,00 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig.

3.2.3 Teilbereiche MI, GE1, GE2, GE_E, SO1 und SO2:

Werbeanlagen, Laderampen, Treppenanlagen einschließlich dazugehöriger Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Brücken oder Verbindungsbauten in den Obergeschossen zwischen zwei Hauptgebäuden, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen (auch Tiefgaragen) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Folgende bauliche Anlagen sind, sofern nach dem Nutzungskatalog gemäß der vorstehenden Festsetzungen zu Nr. 1 ff für die Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten zugelassen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- Stellplätze, auch überdachte Stellplätze (Carports);
- Lagerplätze, Lagerhallen, Werkstatthallen, Abstellräume /-hallen, Unterstände;
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO;
- der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO;
- freistehende selbstständige Werbeanlagen an der Stätte der Leistung;
- fliegende Bauten.

4.3 Stellplätze und deren Zufahrten sind auch innerhalb der im Planteil gekennzeichneten „Bauverbotszone entlang klassifizierter Straßen“ zulässig.

4.4 Teilbereich SO1, SO2:

Im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO ist mindestens ein Stellplatz nebst Ladeinfrastruktur für Elektromobilität (z. B. Ladesäule) nachzuweisen.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB):

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere erforderlicher Straßenböschungen und Geländeeinschnitte, zulässig.

Darüber hinaus sind Aufschüttungen jeder Art des anstehenden natürlichen Geländes in den Baugebieten bis zur gemäß nachstehender Nr. 9 festgesetzten Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 HBO) zulässig; § 63 und die Anlage zu § 63, Ziff. 12 HBO gelten unverändert.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) nachfolgend aufgeführte Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung der allgemeinen Wohngebiete einzuhalten.

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht wird, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (Z.B) Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

8. 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)

8.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1.1 Auf der gekennzeichneten Fläche A der Planzeichnung ist die ackerbauliche Nutzung dauerhaft einzustellen und es sind Heckenstrukturen mit vorgelagertem ruderalen Saum zu entwickeln; dazu sind auf 70% der Fläche gruppenweise Gehölze aus einer Mischung heimischer Baum- und Straucharten anzulegen. In die Gehölzpflanzungen sind einzelne Nadelgehölzgruppen zu jeweils 2-3 Einzelpflanzen zu integrieren. Der Anteil einer Art darf maximal 20 v. H. betragen. Die Pflege der Hecke erfolgt durch einzelstammweises Auf-den-Stock-setzen im Turnus von 10-12 Jahren. Pro Pflegegang sind maximal 50% der Gehölze zurückzuschneiden, um einzelne Überhälter zu erhalten und die Brutfunktion der Hecken durchgehend zu gewährleisten.

Der übrige Teil von Fläche A ist der Selbstansamung zu überlassen und einmal jährlich im Herbst zu mähen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der dem Eingriff vorangehenden Pflanzperiode umzusetzen.

8.1.2 Im Plangebiet sind folgende Nisthilfen für heimische Vogelarten und Quartierkästen für Fledermäuse anzubringen:

8 Nistkästen für die Blaumeise,	2 Nistkästen für den Grünspecht,
2 Nistkästen für die Haubenmeise,	2 Nistkästen für den Kleiber,
16 Nistkästen für die Kohlmeise,	4 Nistkästen für den Star,
14 Nistkästen für den Hausrotschwanz,	16 Nisthilfen für den Haussperling,
8 Nisthilfen für den Feldsperling.	3 Flachkästen für Zwergfledermäuse

Das Anbringen der Nisthilfen und das Umhängen der Fledermausquartierkästen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Die Nistkästen sind vor der Brut-saison, in der der Eingriff stattfindet, bereitzustellen. Vorhandene Quartierkästen an Abrissgebäuden sind vor Beginn der Abrissarbeiten umzuhängen. Ausbringorte der Nistkästen und Fledermauskästen sowie deren Unterhaltung sind durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Roßdorf zu regeln.

- 8.1.3 Auf der im Planbild als 2. Teilgeltungsbereich gekennzeichneten Fläche B in der Gemarkung Gundernhausen, Flur 6, Flurstück Nr. 81 ist entlang der westlichen Flurstücksgrenze gemäß Planfestsetzung ein insgesamt 10 m breiter Ackerstreifen als Blüh- und Schwarzbrachestreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Dazu wird ein 7 m breiter Ackerstreifen mit einer mehrjährigen Blümmischung aus heimischen Arten (z.B. Appels wilde Samen-Mischung für 5-jährige Brachen) lückig und mit geringer Saatstärke eingesät. Der Blühstreifen ist einmal jährlich im Zeitraum zwischen dem 1.-30. März zu mähen oder zu mulchen. Alle 4 Jahre ist der Blühstreifen umzubrechen und wie vorangehend beschrieben neu anzulegen.

Dem Blühstreifen vorgelagert ist ein 3 m breiter Schwarzbrachestreifen als Puffer zum Acker anzulegen, der durch regelmäßige mechanische Bearbeitung (grubbern, eggen) offen zu halten ist.

Innerhalb des Blüh- und Schwarzbrachestreifens ist über die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen keine Bearbeitung durchzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist ganzjährig untersagt. Der Lesesteinhaufen am südlichen Rand des 2. Teilgeltungsbereichs (siehe Bestandskarte) ist zu erhalten.

- 8.1.4 Die Wirkung der vorgenannten Maßnahmen zu 8.1.1 – 8.1.3 ist durch ein jährliches Monitoring über die Dauer von fünf Jahren zu überprüfen. Der bereits erbrachte Zeitraum für Monitoring seit Umsetzung der Maßnahme im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ kann auf den insgesamt fünfjährigen Monitoringzeitraum seit Abschluss der Maßnahmen angerechnet werden. Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde jährlich mitzuteilen.

- 8.1.5 Gehölzpflanzungen und Entwicklung von Säumen:

Heckenstrukturen dienen als Brutplatz, ruderale Saumstreifen verbessern das Nahrungsangebot der vom Eingriff betroffenen Vogelarten. Neben der Pflanzung dicht wachsender Heckensträucher, wie Weißdorn, Schlehe und Liguster sollten auch gruppenweise Nadelgehölze (z. B. Waldkiefer) zu je 2-3 Einzelpflanzen gepflanzt werden, da Girlitz und Klappergrasmücke diese als Nistort bevorzugen. Einzelne Eichen und Hainbuchen sollten als Überhälter in die Pflanzung integriert werden, die vom Stieglitz als Nistplatz genutzt werden.

- 8.1.6 Entwicklung von Blühstreifen:

Bei der Anlage von Blühstreifen ist auf eine sorgfältige Bodenvorbereitung und vorangehende mechanische Unkrautbekämpfung zu achten, um das Aufkommen von Problemunkräutern zu vermeiden. Bei Übermäßigem Aufkommen von unerwünschten

Beikräutern (z.B. Ackerkratzdistel, Jacobskreuzkraut, Neophyten) können nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg Maßnahmen zu deren Bekämpfung ergriffen werden. Hierbei sind die Verbote des BNatSchG, besonders des § 39 zu beachten.

8.2 Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen:

Beschränkung von Rodungszeit, Baufeldfreimachung und Abriss von Gebäuden:

Rodungsarbeiten müssen außerhalb eines Zeitraumes von Anfang März bis Ende August eines Jahres, die Baufeldfreimachung auf Ackerflächen außerhalb eines Zeitraums von Anfang März bis Anfang August eines Jahres durchgeführt werden. Der Beginn der Abrissarbeiten an Gebäuden hat außerhalb der Brutperiode zu erfolgen. Sollte eine zeitliche Befristung bautechnisch oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze bzw. die Ackerflächen und Gebäude unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei positivem Nachweis muss der Beginn der Bauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel zurückgestellt werden.

Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (zur Zeit § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Auf das Erfordernis einer Ausnahme genehmigung beim Berühren artenschutzrechtlicher Belange von den Verboten des § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

8.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a):

8.3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen.

8.3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen ist je angefangene 250 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (z. B. gemäß der Artenliste in Teil C) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/ 18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

8.3.3 Innerhalb der im Planbild festgesetzten Flächen (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) am nördlichen Gebietsrand (GE 1 und GE_E) ist eine Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist mindestens zweireihig in einem Pflanzabstand von 1,25 m und einem Reihenabstand von 1,25 m anzulegen. Der Anteil einer Art beträgt maximal 20 v.H.

8.3.4 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) ist unzulässig.

- 8.3.5 Private Stellplätze sind in Ergänzung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf durch standortgerechte Bäume wie folgt zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 16/18 cm), z. B. gemäß Artenliste für die Bepflanzung von Parkplätzen (gemäß der Artenliste in Teil C) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 m² Grundfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den im Planbild der Maßnahmenkarte dargestellten Pflanzstandorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

9. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO wird festgesetzt auf die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (s. vorstehende Ziffer 2.4 f).

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppegauben oder stehende Gauben (Sattel oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 4 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

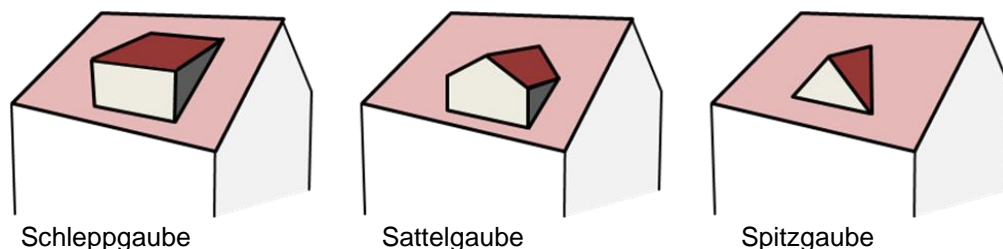


Abbildung 4: Zulässige Gaubenformen

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 5 höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

Bei Doppelhäusern mit realer Grundstücksteilung sind die nach Abbildung 5 festgesetzten Abstandsmaße für jede der beiden Doppelhaushälften einzuhalten. Zur Ermittlung des seitlichen Mindestabstandes an der gemeinsam angebauten Gebäudeseite an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist anstelle des Ortgangs die Schnittlinie der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut maßgeblich.

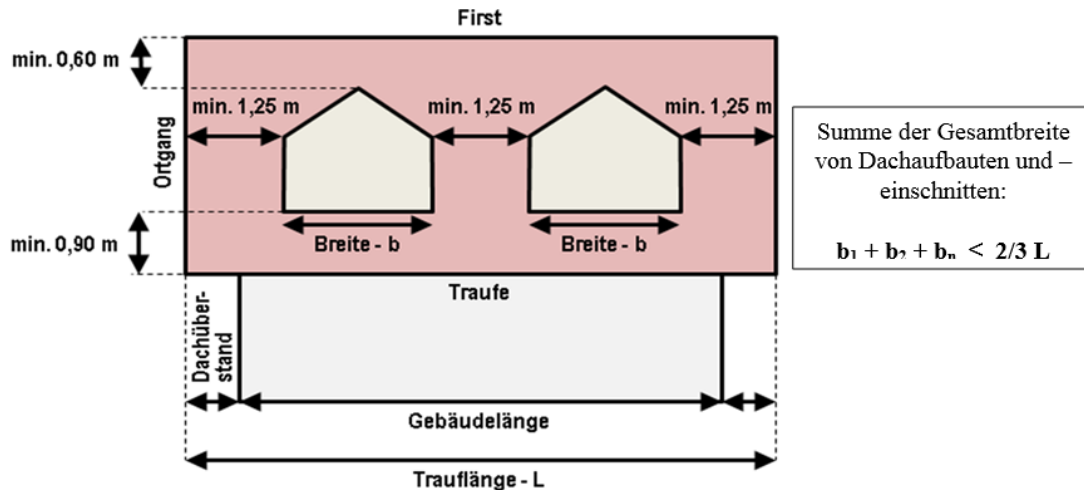


Abbildung 5: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

1.2 Zwerchhaus /-giebel:

Je Wohngebäude ist auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus /-giebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß vorstehender Abbildung 3 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

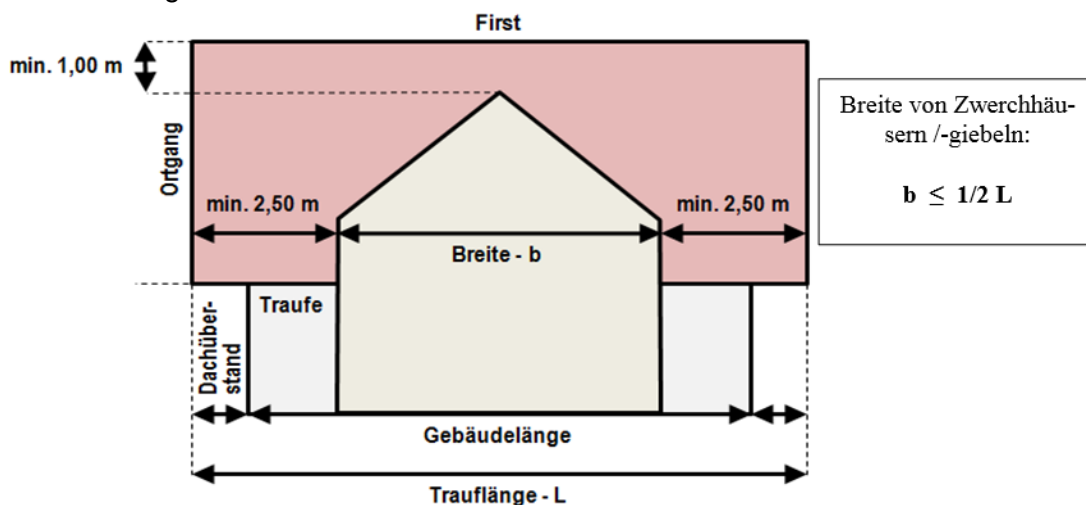


Abbildung 6: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Bsp.: Zwerchhaus)

1.3 Dachneigung:

Die Dachneigung für alle Wohngebäude wird mit 0°- 41° festgesetzt.

1.4 Materialwahl der Dachflächen:

Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und schadlos in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

Zur Dacheindeckung sind ausschließlich nicht spiegelnde Materialien zu verwenden. Bei Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist vor dem Einbau auf deren mögliche Blendwirkung zu achten und in Bezug auf Sonnenlichtreflektionen und Einflussnahme auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume gemäß der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

2. **Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 2, 7 HBO)

2.1 Werbeanlagen:

2.1.1 sind innerhalb der Bauverbotszonen zu den klassifizierten Straßen unzulässig;

2.1.2 sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig;

2.1.3 an und vor Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in das Erscheinungsbild des Gebäudes, mit dem sie verbunden sind oder vor dem sie aufgestellt werden sowie dem sie umgebenden baulichen und städtebaulichen Umfeld; sie dürfen insbesondere das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Folgende Größen der Werbeanlage dürfen somit nicht überschritten werden (die nachstehenden Angaben zu den Abmessungen beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche):

- selbstleuchtende (auch hinterleuchtete) oder durch Leuchtmittel angestrahlte Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 5 % der Fassadenfläche, maximal jedoch 10 m² je Werbeanlage nicht überschreiten;

- unbeleuchtete Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 10 % der Fassadenfläche, höchstens 15 m² je Werbeanlage nicht überschreiten;

2.1.4 die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, da die zugehörige Stätte der Leistung aufgegeben wurde, sind einschließlich aller Befestigungsteile dauerhaft zu entfernen; die sie tragenden baulichen Anlagen sind zu demontieren oder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen;

2.1.5 sind nur unterhalb der Trauflinie bzw. Attika eines Gebäudes zulässig;

- 2.1.6 Winklig zur Gebäudefront anzubringende Werbeanlagen dürfen eine Ausladung von 1,50 Meter (inkl. Befestigung) nicht überschreiten.
- 2.1.7 Freistehende, d. h. nicht mit einem Gebäude verbundene Werbeanlagen, wie z. B. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln, Pylone, sind nur wie folgt zulässig:
- maximal 3 Fahnenmaste mit Fahne oder 1 Standtransparent oder 1 Hinweistafel oder 1 sonstige freistehende Werbeanlage (z. B. Pylon / Stele) jeweils an der Stätte der Leistung;
 - zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen diese einen Abstand von mind. 2,0 Meter einhalten mit Ausnahme zu den klassifizierten Straßen (unzulässig innerhalb der Bauverbotszonen).
- 2.1.8 Freistehende Werbepylone und / oder –stelen dürfen i. S. d. Festsetzung in Teil A, Nr. 2.5.2, eine Bauhöhe von 20,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Sonstige Werbeanlagen dürfen die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet (Teilbereich) festgesetzte Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.
- 2.2 Beleuchtung:
- 2.2.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind grelle, weitreichende Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungs- und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem (Lauflichtschaltung) oder blinkendem Licht sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung unzulässig; dazu zählen u. a. Gegenlicht-, Wende-, Leitlicht-, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht und, Skybeamer. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
- 2.2.2 Die Beleuchtung muss von oben nach unten ausgerichtet sein, die Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu minimieren. Für größere Flächen, die ausgeleuchtet oder angestrahlt werden, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- 2.3 Unzulässig sind:
- in die freie Landschaft oder auf angrenzende Freibereiche einwirkende Werbung;
 - Leuchtkästen und Flachtafeln auf Vordächern;
 - farbliche Rahmungen sowie das Gliedern oder flächige Abdecken von Schaufensterflächen durch Folienbeklebung, Plakatierungen, Anstrich oder Ähnliches;
 - die Verwendung von Signalfarben und stark reflektierenden Materialien;
 - Anbringung mehrerer Werbeanlagen auf engem Raum („Störende Häufung“);
 - Werbeanlagen auf oder im Bereich der Dachflächen, d. h. oberhalb der Trauflinie bzw. Attika eines Gebäudes.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 3.1 Mauern zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Endhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

3.2 Teilbereiche GE / GE_E, SO1 und SO2:

Im Rahmen der Ausnahme sind Mauern bis zur erforderlichen Höhe zulässig, sofern diese aus Gründen des Schallschutzes bei der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit gefordert und / oder gutachterlich empfohlen werden.

3.3 Zäune sind ausschließlich aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) zulässig; geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Die Höhe der Zaunanlagen darf 2,10 m über der Endhöhe des fertigen Geländes (entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze) nicht überschreiten. Ein nach innen abgewinkelter Übersteigschutz ist darüber hinaus zulässig.

Um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten.

3.4 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) zulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.

4. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

4.1 Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt, sollte nach § 37 Abs. 4 HWG zunächst vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser, welches nicht verwertet wird, ist gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/(s*ha) (Liter pro Sekunden und Hektar angeschlossener Fläche) in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

4.2 Flächen zur Lagerung von Stoffen, von denen eine Gefährdung für das Grund- und Oberflächengewässer ausgehen kann sowie gewerbliche Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Straßenbauweise in Asphalt) auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal und der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann nach entsprechender Vorbehandlung die Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus betrieblich genutzten Flächen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

C Hinweise

1. Bodenfunde / Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur endgültigen Entscheidung des Landesamtes dauerhaft zu schützen. Auf die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18 HDSchG wird hingewiesen.

2. Bodenschutz

2.1 Werden bei baulichen Maßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz). Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2.2 Oberboden, der durch Baumaßnahmen verändert wird, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter [https://umwelt.hessen.de/umwelt-na-tur/boden/vorsorgender-bodenschutz /auf-und-einbringen-von-materialien](https://umwelt.hessen.de/umwelt-na-tur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien). Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Bei technischen Bauwerken gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

3. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über die genaue Lage von Ver- und

Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind zu beachten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

4. Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist längs der Bundesstraße 38 und der Landesstraße 3115 (Dieburger Straße) in Abstimmung mit dem Straßenbau- lastträger eine Bauverbotszone festgesetzt in einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist gemäß § 23 Hessisches Fernstraßengesetz von Hochbauten sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Werbeanlagen freizuhalten.

5. Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 12. November 2003 festgesetzten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Roßdorf. Auf die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 51/52 2003 S. 5116) wird hingewiesen.

6. Brand- und Katastrophenschutz

6.1 Flächen für die Feuerwehr:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

6.2 Löschwasserversorgung:

Im Geltungsbereich ist für den Grundschutz eine erforderliche Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei mindestens 2 bar aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die

erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Beim Einbau von Hydranten zur Löschwassermenge ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

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.

7. Pflanzenlisten

- 7.1 Bäume 1. Ordnung
- Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*)
 - Waldkiefer (*Pinus sylvestris*)
- 7.2 Bäume 2. Ordnung
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Wildkirsche (*Prunus avium*)
 - Wildapfel (*Malus sylvestris*)
 - Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
 - Eibe (*Taxus bacata*)
- 7.3 Sträucher
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Haselnuss (*Corylus avellana*)
 - Berberitze (*Berberis vulgaris*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
- 7.4 Bäume zur Parkplatzbegrünung:
- Schmalblättrige Esche (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood')
 - Esche (*Fraxinus Excelsior* 'Atlas')
 - Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
 - Silberlinde (*Tilia tomentosa* 'Brabant')
- 7.5 Pflanzqualitäten:
- Bäume: StU mind. 16/18; Heister: 2-3xv, mind. 200-250;
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100
- 7.6 Pflanzabstände
- Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

8. Biotopschutz

Im Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Kleingartenareals ein Streuobstbestand, der dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG unterliegt. Auf das Erfordernis eines Befreiungsantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG wird hingewiesen.

9. Eingriffskompensation

Der naturschutzrechtliche Ausgleich, der nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans abgedeckt werden kann, erfolgt durch Zuordnung von Ökokontomaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Roßdorf und dem Ökokonto von Hessenforst.

10. Gewässerrandstreifen

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gewässerrandstreifen gilt in einer Breite von 5,0 m ab der Böschungsoberkante des vorhandenen Gewässers. Der Gewässerrandstreifen ist von allen baugenehmigungspflichtigen wie baugenehmigungsfreien (gemäß Anlage zu § 63 HBO) baulichen Anlagen, auch untergeordneten Bauteilen, die nach den Maßgaben der Textfestsetzungen in Teil A, Nr. 3.2.3 und 4.2 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, dauerhaft freizuhalten.

11. Grundwasser

Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes oder größerem Anfallen von Grundwasser, z. B. auch als Hangschichtenwasser, im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

12. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf, Erbacher Straße 1, 64380 Roßdorf, eingesehen werden.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)



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

-  Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
-  Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)
-  Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
-  eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)
-  Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)




2. 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


3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

-  Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 BauNVO)


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

-  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Wirtschaftsweg
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-  Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität



6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-  Hauptabwasserleitung unterirdisch



7. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

-  Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenüberlaufbecken, Regenrückhaltebecken




8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Öffentliche Grünfläche
-  Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz







9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

-  Wasserflächen, hier: Mittelwiesengraben
-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Wasserschutzgebiet Zone III nach § 33 HWG







10. 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
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



11. Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten Gemeindewerke (§ 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 (§ 18 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 bestehender Gebäude
-  Bauverbotszone entlang klassifizierter Straßen (Breite = 20 m)
-  Straßenausbau innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
-  Kennzeichnung der Hoch- und Tiefpunkte im Straßenendausbau
-  Kennzeichnung der geplanten Straßenachse (Ausführungsplanung Straßenbau)

III: Zeichen der Kartengrundlage

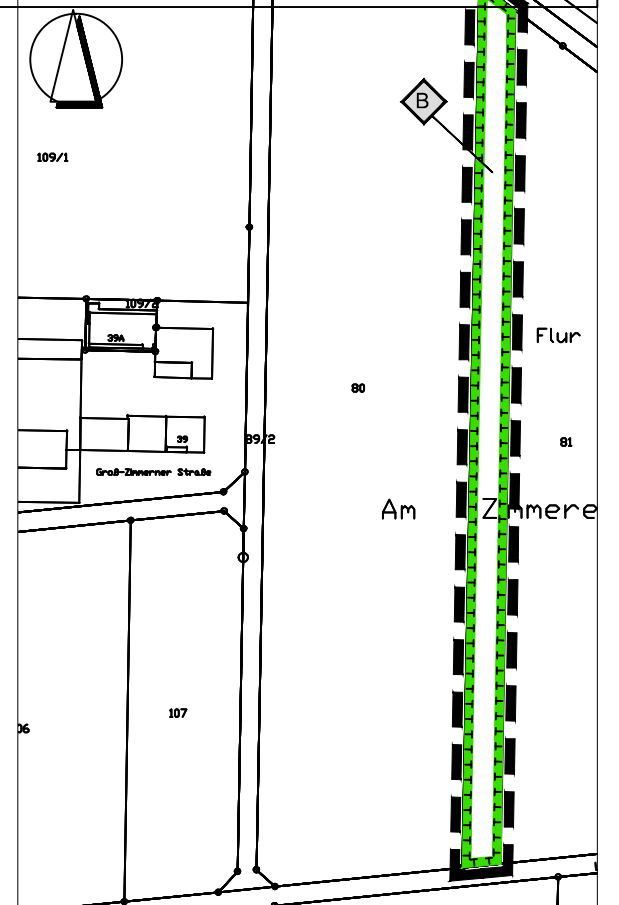
-  Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
-  Grenze des Flurstücks, Flurstücksnummer

NUTZUNGSSCHABLONE

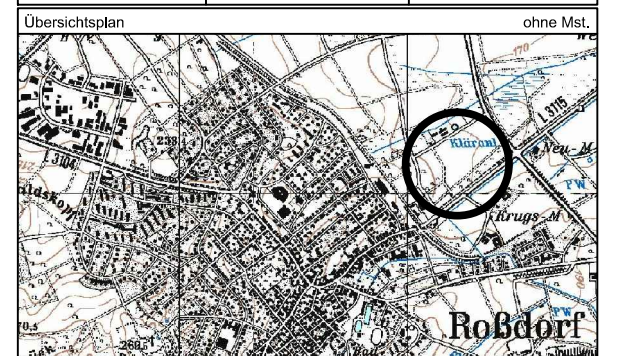
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				OK	Bauweise
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ	BMZ	TWH		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)					(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	--	7,50	10,50	a  1)	
WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	--	9,50	11,50	a  2)	
WA 3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	--	9,50	11,50	a  3)	
MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	III	0,8	--	9,50	12,50	a  3)	
GE 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	--	0,8	10,00	--	15,00	a 4)	
GE _E eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	--	0,8	10,00	--	10,50	a 4)	
SO 1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	--	0,8	--	--	11,00	a 4)	
SO 2 Sonstiges Sondergebiet (§ 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 überwiegendem Wohnanteil (= Wohnnutzfläche nach DIN 277 / WoFIV 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.

Teilgeltungsbereich 2



Vorstand der Gemeinde Roßdorf Erbacher Straße 1 64380 Roßdorf	Fassung Entwurf zur Aufstellung und förmlichen Beschlussfassung
Proj.-Nr. 11.09K	gez. DH
	Datum der letzten Änderung 05.10.2021



GEMEINDE ROSSDORF

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

Entwurf - Legende, Nutzungsschablone
Teilgeltungsbereich 2

Maßstab 1 : 2000 Blatt 2 von 2

INFRA PRO
Ingenieur
— GmbH & Co. KG
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

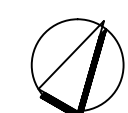
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infra-pro.de
web www.infra-pro.de



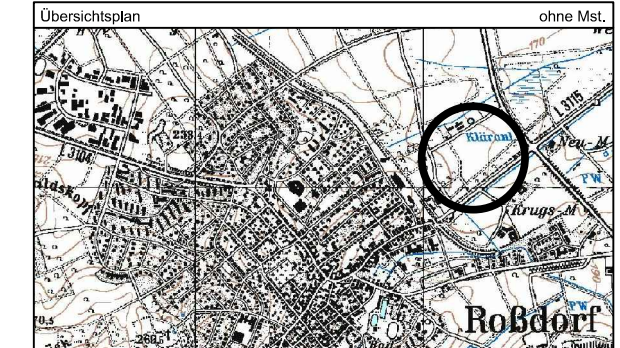

Bebauungsplan "Roßdorf Ost - 2. Änderung" (Im Münkel)

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

Gemeinde Roßdorf



Vorstand der Gemeinde Roßdorf Erbacher Straße 1 64380 Roßdorf	Fassung Entwurf zur Aufstellung und förmlichen Beschlussfassung
Proj.-Nr. 11.09K	gez. DH
	Datum der letzten Änderung 05.10.2021



GEMEINDE ROSSDORF

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

Entwurf - Detailplan 1

Maßstab 1 : 1000 Blatt 1 von 1

INFRA PRO
Ingenieur
— GmbH & Co. KG
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

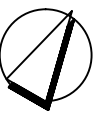
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

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

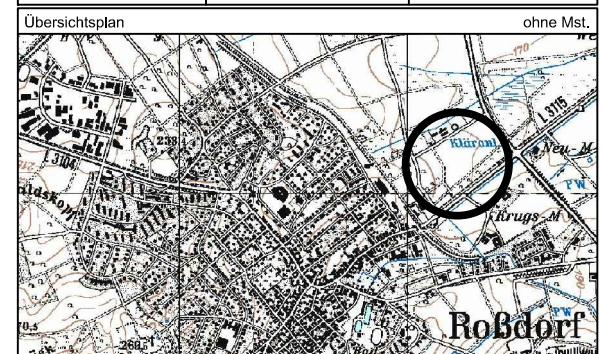
Gemarkung Roßdorf, Flur 2 (Teilgeltungsbereich 1) sowie Gemarkung Gundernhausen, Flur 6, Nr. 81 tlw. (Teilgeltungsbereich 2)

Gemeinde Roßdorf

PLANZEICHNUNG - Detailplan 2



Vorstand der Gemeinde Roßdorf Erbacher Straße 1 64380 Roßdorf	Fassung Entwurf zur Aufstellung und förmlichen Beschlussfassung
Proj.-Nr. 11.09K	gez. DH
	Datum der letzten Änderung 05.10.2021



GEMEINDE ROSSDORF

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

Entwurf - Detailplan 2

Maßstab 1 : 1000 Blatt 1 von 1

INFRA PRO

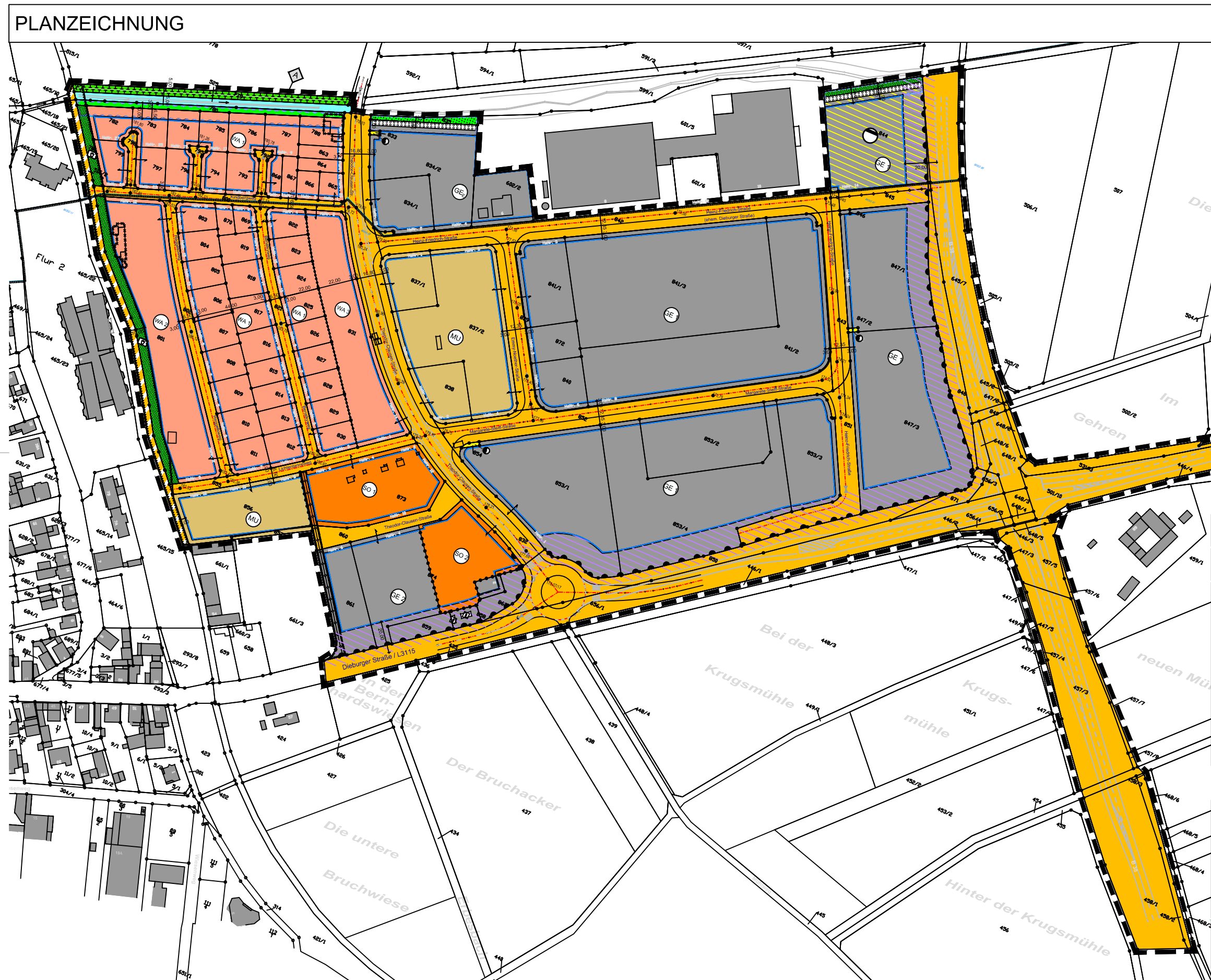
Ingenieur
— GmbH & Co. KG
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

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

Gemeinde Roßdorf

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

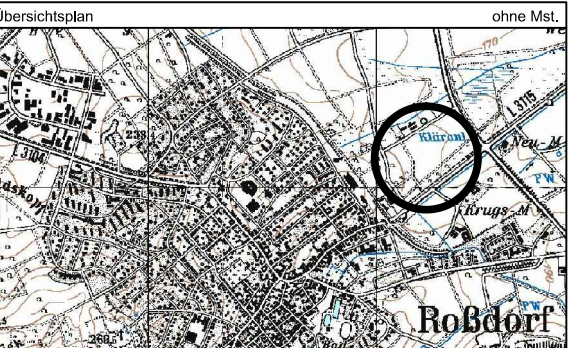


NUTZUNGSSCHABLONE

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

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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 überwiegender Wohnanteil (= Wohnnutzfläche nach DIN 277 / WoFlV 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.
- 4) Verweis auf Textfestsetzung Nr. 3.1.5: Gebäudelängen über 50 Meter sowie einseitige Grenzbebauung sind zulässig.

Vorstand der Gemeinde Roßdorf Erbacher Straße 1 64380 Roßdorf	Fassung Entwurf zur Aufstellung und förmlichen Beschlussfassung
Proj.-Nr. 11.09K	gez. DH
	Datum der letzten Änderung 05.10.2021



GEMEINDE ROSSDORF

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

Entwurf - Teilgeltungsbereich 1

Maßstab 1 : 2500 Blatt 1 von 3

INFRA PRO
Ingenieur
— GmbH & Co. KG
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

<p style="text-align: center;">§ 6 BauNVO Mischgebiete</p>	<p style="text-align: center;">§ 6a BauNVO Urbane Gebiete</p>
<p>(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p>	<p>(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. <u>Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.</u></p>
<p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. 	<p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
<p>(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.</p>	<p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, 2. Tankstellen.
	<p>(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist, 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind, 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Datum	15.10.2021
-------	------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	12.10.2021	vorberatend
Ausschuss für Umwelt, Klima, Bau- und Verkehrswesen	01.11.2021	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	02.11.2021	vorberatend
Gemeindevertretung	05.11.2021	beschließend

Betreff:

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen DADINA und der Gemeinde Roßdorf über den barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen

Anlage(n):

1. Anlage öfftl rechtl Vereinbarung Dadina

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, die als Anlage vorgelegte öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen DADINA und der Gemeinde Roßdorf über den barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen, abzuschließen.

Begründung:

In Erfüllung der Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes zum barrierefreien ÖPNV kooperieren die Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation und die Gemeinde Roßdorf (sowie weitere Kommunen) bei der Verbesserung der Infrastruktur durch den barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen.

Gegenstand des Vertrages ist die Antragstellung für Mittel aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG bzw. Entflechtungsgesetz) und dem Finanzausgleichsgesetz (FAG) durch die DADINA für die Partner und die Realisierung der Maßnahmen.

Die DADINA wird ein Ingenieurbüro mit der Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung beauftragen.

Als Antragsteller wird die DADINA auch Bauherr für die Ausbaumaßnahmen. Nach Fertigstellung und Abrechnung der Maßnahme wird der jeweilige Partner Eigentümer der Anlagen. Die Ansprüche aus Gewährleistung bleiben weiterhin bei der DADINA.

Falls die DADINA bzw. der Landkreis Darmstadt-Dieburg bis Ende des Jahres 2022 beschließt, Kommunen für den Haltestellenausbau einen höheren Zuschuss zu gewähren, als in dieser Vereinbarung festgelegt, so werden die in dieser Vereinbarung definierten Zuschüsse der DADINA an die Kommunen nachträglich angepasst.

Die Vereinbarung betrifft die Haltestellen Dieburger Straße und Nordhäuser Straße, jeweils beide Richtungen. Die Baukosten sind für diese Maßnahmen mit ca. 200.000 € prognostiziert, die Planungskosten mit ca. 20.000 €.

Die Vertragspartner gehen davon aus, dass die Finanzierung der Maßnahmen gemäß Anlage durch das Land mit bis zu 80% der zuwendungsfähigen Kosten nach GVFG und FAG bezuschusst werden. Sofern die Zuwendung des Landes um mehr als 10% unter dem bei Vertragsabschluss angenommenen Zuwendungssatz von 80% liegt, sind die Vertragspartner berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Die Kommunen verpflichten sich für diesen Fall sämtliche bis dahin angefallenen Bau- und Planungskosten sowie durch bereits abgeschlossene Verträge noch entstehenden Bau- und Planungskosten zu tragen.

Die endgültigen Kosten des Vorhabens werden nach Fertigstellung der Leistungen festgesetzt.

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung den Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

Klimaauswirkungen:

Durch den Beschluss sind keine negativen Klimaauswirkungen zu erwarten.

Finanzielle Auswirkung:

Buchungsstelle:

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung: Ja Nein

Zustimmung nach § 100 HGO ist erforderlich: Ja Nein

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

() einstimmig - dafür - dagegen - Enthaltungen

Entwurf (Stand 06.10.2021)

**Die Kommunen Alsbach-Hähnlein, Bickenbach, Dieburg, Modautal, Mühlthal,
Ober-Ramstadt, Reinheim, Roßdorf und Seeheim-Jugenheim**

- zusammen nachstehend „Partner“ genannt –

sowie die

Darmstadt Dieburger Nahverkehrsorganisation,

vertreten durch den Vorstand,

Europaplatz 1, 64293 Darmstadt

- nachstehend „DADINA“ genannt -,

- zusammen nachstehend „Vertragspartner“ genannt -

schließen folgende

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

über den

barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) In Erfüllung der Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes zum barrierefreien ÖPNV kooperieren die Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation und die Partner bei der Verbesserung der Infrastruktur durch den barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen.
- (2) Gegenstand des Vertrages ist die Antragstellung für Mittel aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG bzw. Entflechtungsgesetz) und dem Finanzausgleichsgesetz (FAG) durch die DADINA für die Partner und die Realisierung der Maßnahmen.
- (3) Die DADINA wird das Ingenieurbüro xx mit der Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung (Leistungsphasen HOAI 1 - 4 und 5 - 9 sowie örtliche Bauüberwachung) beauftragen.
- (4) Als Antragsteller wird die DADINA auch Bauherr für die Ausbaumaßnahmen. Nach Fertigstellung und Abrechnung der Maßnahme wird der jeweilige Partner Eigentümer der Anlagen. Die Ansprüche aus Gewährleistung bleiben weiterhin bei der DADINA.
- (5) Die DADINA führt die Koordination der Maßnahmen durch und wird von allen Kosten – außer den unten genannten Zuschüssen - und Risiken freigestellt.
- (6) Falls die DADINA bzw. der Landkreis Darmstadt-Dieburg bis Ende des Jahres 2022 beschließt, Kommunen für den Haltestellenausbau einen höheren Zuschuss zu gewähren, als in dieser Vereinbarung festgelegt, so werden die in dieser Vereinbarung definierten Zuschüsse der DADINA an die Kommunen nachträglich angepasst.

§ 2 Art und Umfang der Maßnahmen

Das Bauvorhaben umfasst die in der Anlage dargestellten Einzelmaßnahmen.

§ 3 Baurecht

Soweit für die Einzelmaßnahmen nach Anlage Baurecht erforderlich ist, wird dies durch die Partner eingeholt.

§ 4 Planung

- (1) Die DADINA wird das Ingenieurbüro xx mit der Planung und Bauüberwachung in den Leistungsphasen 1 - 4 und 5 - 9 der HOAI sowie der örtlichen Bauüberwachung beauftragen. Die Beauftragung für die Leistungsphasen 5 - 9 und für die örtliche Bauüberwachung erfolgt erst nach Erhalt des Zuwendungsbescheides des Landes Hessen.
- (2) Die Planung erfolgt auf der Grundlage der jeweils geltenden rechtlichen und technischen Normen.
- (3) Das beauftragte Ingenieurbüro stimmt seine Planung mit den Partnern ab. Die Abstimmungen, insbesondere die erforderlichen Zustimmungen, sind zu dokumentieren.
- (4) Planungsänderungen sind den betroffenen Partnern anzuzeigen; wesentliche Planungsänderungen, d.h. solche, die eine Änderung des erteilten Baurechts erfordern oder eine

kumulierte Kostensteigerung > 10% der Baukosten verursachen, bedürfen vorab der schriftlichen Einwilligung der Partner.

- (5) Bei der Planung sind die maßgeblichen Kriterien für den Erhalt der Landesförderungen grundsätzlich einzuhalten.

§ 5 Realisierung

- (1) Das Ingenieurbüro ist für die Ausschreibung, Vergabe und Vertragsabwicklung mit den beteiligten Unternehmen verantwortlich. Die Vergabe erfolgt durch die DADINA, wobei nur solche Unternehmen für die Auftragsvergabe zu berücksichtigen sind, die einen Nachweis über die Durchführung vergleichbarer Arbeiten erbringen können. Die Ausschreibung und Vergabe von Fremdleistungen erfolgt nach den Grundsätzen der VOB/VOL.
- (2) Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die planungs-, verwaltungs- und baurechtlichen Voraussetzungen vorliegen und die Finanzierung nach § 6 gesichert ist.
- (3) Die Maßnahmen sollen im Jahr 2023 realisiert werden.

§ 6 Kosten und Finanzierung

- (1) Die Gesamtbaukosten des Vorhabens betragen voraussichtlich ca. € 1,65 Mio. (brutto). Die Planungskosten der Leistungsphasen 1 - 4 betragen ca. € 76.000 (brutto) und die der Leistungsphasen 5 - 9 sowie der örtlichen Bauüberwachung voraussichtlich ca. € 89.000 (brutto).
- (2) Zu den Planungskosten zählen insbesondere:
 - a. Vergütung des beauftragten Ingenieurbüros für die Planung der Gesamtmaßnahmen für die Lph. 1 - 4 und 5 - 9 HOAI sowie der örtlichen Bauüberwachung.
 - b. Sonstige Planungskosten wie z. B. Prüfgebühren für Prüfsachverständige, Vermessung und Bodengutachten.
- (3) Die Planungskosten unter a. und die Baukosten, die nicht durch Zuwendungen des Landes gedeckt sind (Eigenanteil) werden zu jeweils 50% durch die jeweilige Kommune und durch die DADINA übernommen. Die Planungskosten unter a. werden nach den Anteilen an den Bau- und Lieferkosten auf die Partner umgelegt. Die Planungskosten unter b. werden von der jeweiligen Kommune getragen.
- (4) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass die Finanzierung der Maßnahmen gemäß Anlage durch das Land mit bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Kosten nach GVFG und FAG bezuschusst werden. Sofern die Zuwendung des Landes um mehr als 10% unter dem bei Vertragsabschluss angenommenen Zuwendungssatz von 80 % liegt, sind die Vertragspartner berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Die Kommunen verpflichten sich für diesen Fall sämtliche bis dahin angefallenen Bau- und Planungskosten sowie die durch bereits abgeschlossene Verträge noch entstehenden Bau- und Planungskosten zu tragen.

- (5) Die endgültigen Kosten des Vorhabens werden nach Fertigstellung der Leistungen festgestellt. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass die in Abs. (1) genannten Kosten aus einer Kostenprognose resultieren und daher noch Änderungen in der Kostenfeststellung möglich sind. Eine Kostenüberschreitung oder -unterschreitung ändert grundsätzlich nichts an der in diesem Vertrag geregelten Kostenteilung.
- (6) Die Partner leisten auf Anforderung und Nachweis Abschlagszahlungen gegenüber der DADINA gemäß Planungs- und Baufortschritt für ihren Eigenanteil. Ein endgültiger Zahlungsausgleich wird unverzüglich nach Übersendung und Prüfung der Kostenfeststellung durchgeführt.
- (7) Sollten der DADINA Kosten für die Vorfinanzierung von Mitteln durch die spätere Auszahlung von Fördermitteln durch das Land Hessen entstehen, werden diese nach den Anteilen an den Gesamtbaukosten auf die Partner umgelegt.
- (8) Die Zahlungen werden brutto in Rechnung gestellt.
- (9) Die maßgeblichen Kriterien für den Erhalt der Zuwendungen sind von den Vertragspartnern einzuhalten. Im Falle einer Entscheidung mindestens eines Vertragspartners, die eine Rückzahlungsforderung der Fördermittelgeber zur Folge hat, stellt der verursachende Vertragspartner den bzw. die anderen Vertragspartner von diesen Forderungen frei.

§ 7 Eigentum

Alle Sachanlagen und Ausstattungen, die im Rahmen der Maßnahmen neu erstellt, installiert bzw. geändert wurden, gehen in das Eigentum der DADINA über. Nach Fertigstellung und Kostenerstattung gehen die Anlagen in das Eigentum der Partner über.

§ 8 Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht

Die Instandhaltung (einschließlich Wartung, Inspektion und Instandsetzung) und die Verkehrssicherungspflicht der Sachanlagen obliegen den Partnern.

§ 9 Zusammenarbeit

- (1) Die Partner verpflichten sich mit dem Planungsbüro zusammen zu arbeiten.
- (2) Die Vertragspartner regeln alle sich im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Fragen in gegenseitiger vertrauensvoller Zusammenarbeit.
- (3) Ergibt sich aus wichtigen Gründen, insbesondere aus gesetzlichen Maßnahmen, dass Änderungen oder Ergänzungen der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen zur Wahrung der darin festgelegten Interessen eines Vertragspartners erforderlich werden, so sind sie unverzüglich in vertrauensvoller Zusammenarbeit zu vereinbaren.

§ 10
Änderungen und Ergänzungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der schriftlichen Form und der Zustimmung der Vertragspartner. Sie sind als Nachträge zu vereinbaren und von den Vertragspartnern zu unterschreiben. Mündliche Vereinbarungen sind unwirksam.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder aus tatsächlichen oder Rechtsgründen nicht durchgeführt werden können, ohne dass damit die Aufrechterhaltung des Vertrages für einen der Vertragspartner insgesamt unzumutbar wird, werden dadurch die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das Gleiche gilt, falls sich eine Regelungslücke zeigen sollte. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung einer Regelungslücke ist eine Bestimmung zu vereinbaren, die dem von den Vertragspartnern angestrebten Zweck wirtschaftlich am nächsten kommt.

§ 11
Schlussbestimmungen

- (1) Die Vertragspartner verpflichten sich, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag an Dritte bedarf jeweils der Zustimmung der anderen Vertragspartner.
- (2) Gerichtsstand ist Darmstadt.
- (3) Folgende Anlage ist Bestandteil des Vertrages:
Übersicht der Maßnahmen mit Kostenprognose

(Unterschriften DADINA und Partner)

Übersicht der Maßnahmen mit Kostenprognose

Kommune	Haltestelle	notwendiger Neubau	Steiganzahl	Baukosten (Prognose)	Planungskosten (Prognose)
Alsbach-Hähnlein	Ortsmitte	beide Richtungen	2	100.000 €	10.000 €
Alsbach-Hähnlein	Rathaus	beide Richtungen	2	100.000 €	10.000 €
Gesamtkosten				200.000 €	20.000 €
Bickenbach	August-Bebel-Straße	Richtung Bahnhof	1	50.000 €	5.000 €
Bickenbach	Bürgerhaus	Richtung Bahnhof	1	50.000 €	5.000 €
Bickenbach	Hartenauner Straße	Richtung Bahnhof	1	50.000 €	5.000 €
Bickenbach	Hügelstraße	Richtung Bahnhof	1	50.000 €	5.000 €
Gesamtkosten				200.000 €	20.000 €
Dieburg	Schießmauer	beide Richtungen	2	100.000 €	10.000 €
Dieburg	Schloßgarten	beide Richtungen	2	100.000 €	10.000 €
Gesamtkosten				200.000 €	20.000 €
Modautal	Eichköpfelweg	Richtung Beedenkirchen	1	50.000 €	5.000 €
Modautal	Herchenrode	ein Steig	1	50.000 €	5.000 €
Modautal	Lützelbacher Straße	Richtung Lützelbach	1	50.000 €	5.000 €
Modautal	Webern	ein Steig	1	50.000 €	5.000 €
Gesamtkosten				200.000 €	20.000 €
Mühlital	Burgweg	beide Richtungen	2	100.000 €	10.000 €
Mühlital	Schneckenmühle	beide Richtungen	2	100.000 €	10.000 €
Gesamtkosten				200.000 €	20.000 €
Ober-Ramstadt	Annastraße	Richtung Modau	1	50.000 €	5.000 €
Ober-Ramstadt	Büchstraße	Richtung Darmstadt	1	50.000 €	5.000 €
Ober-Ramstadt	D.-Robert-Murjahn-Str.	beide Richtungen	2	100.000 €	10.000 €
Gesamtkosten				200.000 €	20.000 €
Reinheim	Neubaugelbiet Nord West	ein Steig	1	50.000 €	5.000 €
Gesamtkosten				50.000 €	5.000 €
Roßdorf	Dieburger Straße	beide Richtungen	2	100.000 €	10.000 €
Roßdorf	Nordhäuser Straße	beide Richtungen	2	100.000 €	10.000 €
Gesamtkosten				200.000 €	20.000 €
Seeheim-Jugenheim	Gewerbegebiet	beide Richtungen	2	100.000 €	10.000 €
Seeheim-Jugenheim	Neues Rathaus	beide Richtungen	2	100.000 €	10.000 €
Gesamtkosten				200.000 €	20.000 €

GESAMT: 33

1.650.000 €

165.000 €

Fraktion in der Gemeindevertretung

CDU Fraktion in der Gemeindevertretung Roßdorf/ Gundernhausen
Hans-Joachim Lutz, Nordhäuser Str. 80, 64380 Roßdorf

Telefon: 0179-2408544 e-Mail: harald@blauersteinhof.de

An den Vorsitzenden der Gemeindevertretung
Herrn Steven Günther-Scharmann
Erbacher Straße 1

64380 Roßdorf

13.10.2021

Antrag Obstbäume in der Gemeinde

Sehr geehrter Herr Günther-Scharmann,
bitte setzen Sie nachstehenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten
Gemeindevertreterversammlung.

Der Gemeinde Vorstand wird aufgefordert Obstbäume so kenntlich zu machen, dass für den Bürger
klar zu erkennen ist wo Obst gepflückt werden darf. Das kenntlich machen sollte wenn möglich nicht
mit Plastik Bändern vorgenommen werden. Im Roßdörfer Anzeiger soll darauf hingewiesen werden.

Begründung:

Es gibt viel Obst das ohne Nutzung verfault. Wenn ein Teil des Aufwuchses genutzt werden kann ist
das ein Beitrag zur Nachhaltigkeit.

Der Antrag soll im UKBV Beraten werden

Mit freundlichen Grüßen



Harald Hanstein, Fraktionsvorsitzender

Fraktion in der Gemeindevertretung

CDU Fraktion in der Gemeindevertretung Roßdorf / Gundernhausen
Hans-Joachim Lutz, Nordhäuser Str. 80, 64380 Roßdorf

Telefon: 0179-2408544 e-Mail: harald@blauersteinhof.de

An den Vorsitzenden der Gemeindevertretung
Herrn Steven Günther-Scharmann
Erbacher Straße 1

64380 Roßdorf

13.10.2021

Antrag Toilette Kerbplatz Gundernhausen

Sehr geehrter Herr Günther-Scharmann,
bitte setzen Sie nachstehenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten
Gemeindevertreterversammlung.

Der Gemeinde Vorstand wird aufgefordert Lösungen zu finden, um die Toiletten Anlage auf dem
Kerbplatz in Gundernhausen den Bürgern immer zugänglich zu machen.

Begründung:

Es gibt in letzter Zeit sehr viele Wildpinkler und Wild.....die sich um die Kirche und in andern
Bereichen um den Kerbplatz erleichtern. Dieser Zustand ist nicht tragbar und sollte durch geeignete
Lösungen verbessert werden

Der Antrag soll im UKBV und HFA Beraten werden

Mit freundlichen Grüßen



Harald Hanstein, Fraktionsvorsitzender