

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch das Zweite ÄndG vom 28.09.2005).

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 (4) BauNVO**  
1.1.1 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für Produkte zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen. Davon ausgenommen sind als nicht innerstadtrelevante Warengruppen der Baustoffhandel, der Landmaschinenhandel und der Verkauf von Kfz und Kfz-Zubehör.
- 1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO**  
1.2.1 In den mit GE bezeichneten Flächen sind nicht zulässig:  
1. Vergnügungstätten
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
1.3.1 In den mit GE bezeichneten Flächen ist eine Gebäudehöhe von max. 11 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.  
1.3.2 Überschreitungen um bis zu 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter) können zugelassen werden.
- 1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB**  
1.4.1 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen ist die Anlage von Erdwällen zum Erdmassenausgleich zulässig.
- 1.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB**

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**
- 1.5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzabstände: großkronige Bäume: 10 - 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 - 8 m, Sträucher: 1 - 2 m).
- 1.5.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Zu beachten ist hierbei die DIN 18920.
- 1.5.3 Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.
- 1.5.4 Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen.
- 1.5.5 Pkw-Stellplätze und Fußwege sind wasserdurchlässig (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengitter, Schotterterrassen) herzustellen.
- 1.5.6 Auf den privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße sind Laubbäume mit unversiegelten Pflanzscheiben (Größe je ca. 6 qm) im Abstand von 10 - 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.5.7 Innerhalb der Sohlbereiche der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche (Regenrückhaltebecken) ist eine Feuchtwiese zu entwickeln, die Umgebung der zentralen Rückhaltung ist als gehölzreiche Vegetationsfläche zu gestalten.
- 1.5.8 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrün sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein.

- Ausgleichsmaßnahmen**
- 1.5.9 **Herstellung einer alleearartigen Bepflanzung (Maßnahmennummer 1)**  
Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit der lfd. Nr. 1 gekennzeichneten Fläche ist eine alleearartige Struktur durch Anpflanzung geeigneter großkroniger Laubbäume (z.B. Linden der Nominatrasse *Tilia cordata cordata* - große Pflanzklassen) im regelmäßigen Abstand von ca. 15 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Untergrund ist extensiv zu pflegen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße 3048 nicht zu beeinträchtigen, ist zwischen der Bepflanzung und dem Fahrbahnrand der L 3048 ein Mindestabstand von 4,5 m einzuhalten.
- 1.5.10 **Herstellung einer dichten Randeingrünung (Maßnahmennummer 2)**  
Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit der lfd. Nr. 2 gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden standortgerechten Gehölze zu erhalten. Darüber hinaus ist innerhalb der Flächen eine dichte Randeingrünung durch Anpflanzung standortheimischer Bäume, Sträucher und extensiver Krautsäume herzustellen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.6 Gem. § 9 (1a) i.V.m. § 135a BauGB - Zuordnung**
- 1.6.1 Den planerisch vorbereiteten Eingriffen werden gem. § 9 (1a) i.V.m. § 135a BauGB 545.000 Biotopwertpunkte (BWP) aus der planexternen städtischen Sammelausgleichsmaßnahme: „Umwandlung von Fichtenbeständen in eine Buchenaufforstung unter Kronenschluss“ (Waldabteilung 10 B 1, Gesamtflächengröße: rd. 7 ha) zugeordnet.  
• Den Eingriffen durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1a) i.V.m. § 135a BauGB 21 % des planexternen Ausgleichsumfanges zugeordnet.  
• Den Eingriffen auf den Gewerbegrundstücken werden gemäß § 9 (1a) i.V.m. § 135a BauGB 89 % des planexternen Ausgleichsumfanges zugeordnet.

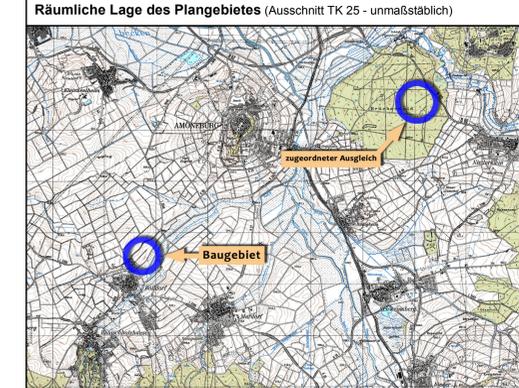
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**
- 2.1 Dachfarbe  
Die Dacheindeckung ist in gedeckter Farbe (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) vorzunehmen.
- 2.2 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Traufkante angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbearbeiten.
- 2.3 Durchgängige Gebäudefassaden sind in Abständen von ca. 15 m in Abschnitte zu gliedern (z.B. durch: Vor- bzw. Rücksprünge, Farbe, Bepflanzung, Materialwechsel). Die durch Fassadenabschnitte gebildete Gliederungslinie muss senkrecht über alle Geschosse durchgehen.
- 2.4 Sichtbare Außenwände sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.
- 2.5 Die zur Versorgung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
- 3.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 3.2 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAftlastG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- 3.3 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
- 3.4 Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden - anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen - kein teurer Sondermüll.
- 3.5 Innerhalb der Bauverbotszone (20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße) dürfen Hochbauten jeder Art gem. § 9 Abs. 1 FStG nicht errichtet werden.
- 3.6 In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumanstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.
- 3.7 Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH schriftlich anzuzeigen.
- 3.8 Das Plangebiet liegt in der Zone III A der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Amöneburg/Stadtteil Roßdorf, festgesetzt am 10.12.1990 (StANz. 2/91, S. 89). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.
- 3.9 Gem. § 42 Abs. 3 HWG soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

- 4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**
- 4.1 Obstgehölze historische regionaltypischer Sorten als Hochstämme
- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Apfel                     | Birnen                    |
| Bismarckapfel             | Alexander Lukas           |
| Bittefelder Sämling       | Grüne Jagdbirne           |
| Bienheimer                | Gelerts Butterbirne       |
| Brauner Malapfel          | Güte Graue                |
| Bretbacher                | Güte Luise                |
| Dicker vom Hunsrück       | Nordhäuser Winterforelle  |
| Gelber Richard            | Pastorenbirne             |
| Haugapfel                 |                           |
| Herrnnapfel               | Zwetschgen                |
| Jakob Leibel              | Güblers Frühzwetschge     |
| Kaiser Wilhelm            | Ortenauer Hauszwetschge   |
| Landsberger Renette       | Wangenheims Frühzwetschge |
| Muskatrenette             |                           |
| Odenburger                |                           |
| Ontario                   |                           |
| Oriens renette            |                           |
| Rheinischer Bohnapfel     |                           |
| Rheinischer Winterrambour |                           |
| Roter Booskop             |                           |
| Rote Sternrenette         |                           |
| Schafsnase                |                           |
| Schöner von Booskop       |                           |
| Schneepfel                |                           |
| Winterrambour             |                           |
- 4.2 Großkronige Bäume:
- |   |                        |
|---|------------------------|
| <i>Acer pseudoplatanus, platanoides</i> | - Berg- und Spitzahorn |
| <i>Quercus robur</i>                    | - Stiel-Eiche          |
| <i>Tilia cordata « pallida »</i>        | - Linde                |
- 4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume:
- |                         |                |
|-------------------------|----------------|
| <i>Betula pendula</i>   | - Birke        |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche    |
| <i>Prunus avium</i>     | - Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i>     | - Salweide     |
| <i>Sorbus aria</i>      | - Mehlbeerbaum |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche    |
- 4.4 Sträucher:
- |  |                           |
|--|---------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>  | - Roter Hartrieel         |
| <i>Corylus avellana</i>  | - Hasel                   |
| <i>Euonymus europaeus</i>  | - Pfaffenhütchen          |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | - Heckenkirsche           |
| <i>Mespilus germanica</i>  | - Echte Mispel            |
| <i>Prunus padus</i>  | - Traubenkirsche          |
| <i>Prunus spinosa</i>  | - Schlehe, Schwarzdorn    |
| <i>Rubus spec.</i>   | - Brombeere, Himbeere     |
| <i>Rosa canina</i>   | - Hundrose                |
| <i>Sambucus nigra</i>  | - Schwarzer Holunder      |
| <i>Sambucus racemosa</i>   | - Traubenholunder         |
| <i>Viburnum opulus</i>   | - Gewöhnlicher Schneeball |
| (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i> ) |                           |
- 4.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:
- |  |                 |
|--|-----------------|
| <i>Clematis vitalba</i>  | - Waldrebe      |
| <i>Hedera helix</i>  | - Gemeiner Efeu |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i>   | - Wein          |
| <i>Lonicera caprifolia</i>   | - Geißschlinge  |
| Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrube, Wickeln zur Bepflanzung von Einfriedungen |                 |

- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Amöneburg hat in ihrer Sitzung am 29.09.2008 gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Roßdorf" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 07.11.2008.
- 2. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2008 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 17.11.2008 bis einschließlich 19.12.2008 aufgefordert.
- 3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf mit Begründung und Umweltprüfung vom 17.11.2008 bis einschließlich 19.12.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 07.11.2008.
- 4. BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2009 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 16.03.2009 bis einschließlich 17.04.2009 aufgefordert.
- 5. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 16.03.2009 bis einschließlich 17.04.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 06.03.2009.
- 6. SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 25.05.2009 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der eingegangenen Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt. Die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden als Satzung beschlossen.
- Stadt Amöneburg, den \_\_\_\_\_

- Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)
- 7. INKRAFTTRETEN**  
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der baurechtlichen Festsetzungen in Kraft.
- Stadt Amöneburg, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)



- PLANZEICHEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
GRZ Grundflächenzahl  
BMZ Baumensenzahl
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)  
OK Oberkante des Gebäudes
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Strassenverkehrsflächen  
Verkehrsräume
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
Wasserflächen

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung:  
Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 1** Maßnahmennummer (nähere Beschreibung siehe textliche Festsetzungen)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Bäume (erhalten)**
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**
- Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStG
- Böschung (unverbindlich)
- freizuhaltenes Sichtdreieck gem. RAS-K (von Sichtbehinderungen, z.B. durch Bebauung, Bewuchs, Einfriedungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m freizuhalten)

**Stadt Amöneburg**  
Stadtteil Roßdorf

**Bebauungsplan**  
"Gewerbegebiet Roßdorf"

Planungsstand: 05/2009 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: Blinn / Hausmann	gez.: Blinn	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing
Datei: GERossd_BPL.wx	Plangröße: 0,8 qm	

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 FAX 06426/92077  
http://www.grosshausmann.de  
info@grosshausmann.de

**Maßstab 1 : 1.000**