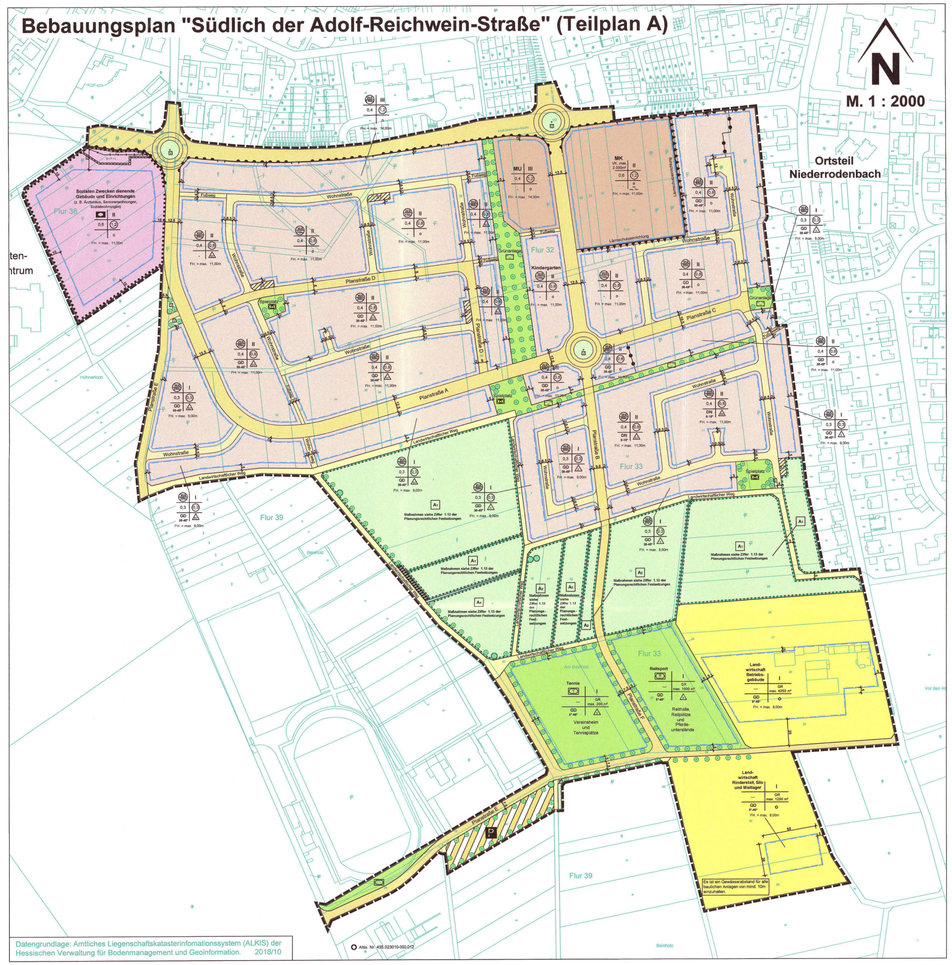
Bebauungsplan "Südlich der Adolf-Reichwein-Straße" (Teilplan A)



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl bzw. Grundfläche
Dachform / Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WH – Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- MU – Urbanes Gebiet § 6a BauNVO
- MK – Kerngebiet § 7 BauNVO

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

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- GF 80 – Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- GR 1.000 – Grundfläche (GR) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- max. FH 11,50 m – maximale Firsthöhe = 11,50 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche

4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o – Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- a – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- ED – nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen
- – nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Soziale, Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z. B. Kirchen, Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Sozialeinrichtungen)

6. Straßenverkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Soziale, Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z. B. Kirchen, Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Sozialeinrichtungen)
- Planstraße –öffentlich–
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Wohnweg, Wohnstraße –öffentlich–, Verkehrsberuhigt
- Fußweg
- Landwirtschaftlicher Weg
- Ein- Ausfahrtsbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrünfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Graben mit Fließrichtung

8. Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft

9. Hauptversorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Abwasserkanal (geplant)

10. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Gemeinschaftsanlage
- Sportanlage
- Tennisanlage
- Spielplatz
- Reitsportanlage

11. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- A1/A2 – Ausgleichsflächen - Maßnahmen siehe Ziffer 1.13 der Planungsrechtlichen Festsetzungen

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

13. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen § 16 (5) BauNVO
- max. 2.000m² Netto-Verkaufsfläche zulässig
- Gewerbe, Handwerker zulässig mit Angabe der Dachneigung
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – § des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB
- Lärmschutzanlage
- Lärmschutzwand
- WD/FD – Mindest- und Höchstmaß der Dachneigung
- Firstrichtung
- Flurstücksnummer
- Abteilungsgrundstrenze

14. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Gebäude / Haupthaus
- Nebengebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Art der baulichen Nutzung zulässig:
- das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO,
- das Urbane Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO,
- das Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO,
- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit den Zweckbestimmungen: Grünanlage, Spielplatz, Tennis, Reitsport, Sportanlage und Spielplätze
- Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

festgesetzt.

Nutzungsbeschränkungen:
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur zulässig: Bauvorhaben gemäß § 4 (2) Ziffer 1. - 2. sowie (3) Ziffer 1. - 3. BauNVO,
- im Urbanen Gebiet (MU) sind nur zulässig: Bauvorhaben gemäß § 6a (2) Ziffer 1. - 4 BauNVO,
- im Kerngebiet (MK) sind nur zulässig: Bauvorhaben gemäß § 4, (2) Ziffer 1. – 2 und 6. – 7. BauNVO,
- im Urbanen Gebiet (MU) und Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig,
- im Kerngebiet (MK) sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig,
- in der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur sozialen Zwecken dienende Einrichtungen zulässig,
- in der Fläche für die Landwirtschaft sind nur Betriebsgebäude oder Rinderstall, Silo und Mistlager zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundfläche (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Im Rahmen der nachfolgenden Grundflächenzahlüberschreitung ist zu beachten, dass die raumordnerische Vorgabe von 35-50 Wohneinheiten pro Hektar im allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.

Im MK-Gebiet sind max. 2.000 m² Netto-Verkaufsfläche zulässig.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
In der offenen Bauweise (o) sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
In der abweichenden Bauweise (a) im MK-Gebiet sind Gebäude bis zu einer Länge von 70m zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben.
In den mit WA / 2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern maximal 2 Wohnungen zulässig.
In den mit WA / 1!Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern maximal 11 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grundflächenwert und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück geschert sind. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte oder das Reihenhaus.

1.5 Größe der Wohnbaugrundstücke
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt
bei Einzelhäusern = 400qm,
bei Doppelhäusern pro Haushälfte = 250qm,
bei Reihenhäusern = 180qm.

1.6 Geländeoberkante
Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.
Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.

1.7 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante. (siehe 1.6 Geländeoberkante). Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
Der Fertigfußboden Erdgeschoss darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart die Anforderungen nach Kapitel 7.1 unter Berücksichtigung der folgenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

Lärmpegelbereich IV
An den straßenzugewandten und seitlichen Fassaden im Bereich der nächsten Baufenster entlang der Adolf-Reichwein-Straße zwischen der Planstraße A (in Verlängerung der Gartenstraße) und der Alzenauer Straße sowie zusätzlich entlang der östlichen Baugrenze des Urbanen Gebietes:

Lärmpegelbereich III
In den weiteren Bereichen des Plangebietes sind für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements und Pflegeräume) schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmzüller). Die Anforderungen an die Schalldämmung ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Im Bereich der Wohngebiete entlang der Adolf-Reichwein-Straße dürfen die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche wie wohnungsnahe Gärten und Terrassen ausschließlich im Schallschatten der Gebäude und somit südlich eingerichtet werden. Die Anzahl schutzbedürftiger Räume in Richtung Norden, insbesondere von Schlafräumen, sollte durch eine entsprechende Grundrissgestaltung möglichst minimiert werden.

1.10 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% sowie im MU- und MK-Gebiet mind. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger kleinkroniger Laubbaum bzw. Großstrauch zu pflanzen und zu pflegen.
Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

1.11 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.10 und 2.3 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Großsträucher:

Salweide	Salix caprea mas
Weißdorn	Crataegus
Haselnuss	Corylus avellana
Weinrose	Rosa rubiginosa
Feldrose	Rosa agrestis
Kornelkirsche	Cornus mas
Wildobst	
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharitica
Gewöhnl. Stechpalme	Ilex aquifolium

Mittelsträucher:

Öhrchenweide	Salix aurita
Purpurweide	Salix purpurea Nancy Saunders
Schlehe	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Rote-Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Rosa tomentella	
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Hechtrose	Rosa glauca
Gewöhl. Berberitze	Berberis vulgaris
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Blasenstrauch	Colutea arborescens
Goldregen	Laburnum anagyroides
Himbeere	Rubus idaeus

Kleinsträucher:

Sandweide	Salix arenaria
Spießweide	Salix hastata
Kriechweide	Salix repens
Strauchkronwicke	Coronilla emerus
Blaue Heckenkirsche	Lonicera caerulea
Essigrose	Rosa gallica
Alpenheckenrose	Rosa pendulina
Apfelrose	Rosa villosa
Zwergf. Felsenbirne	Amelanchier ovalis var. Pumila
Kopfginster	Chamaecytisus supinus
Schwarzer Geißklee	Cytisus nigricans
Färberginster	Genista tinctoria
Zwergmispel	Cotoneaster integerrimus

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:

Stauden:

Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Purpurrote Fetthenne	Sedum telephium
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana
Felsennelke	Dianthus sexiflraga
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum

Gräser:

Gemsenschwingel	Festuca rupicaprina
Wimperperlgras	Melica ciliata
Niedrige Segge	Carex humilis
Frühlingssegge	Carex caryophyllea

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:

Selbstklimmer

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	Hedera helix

mit Kletterhilfe

Bergrebe	Clematis montana
Waldrebe	Clematis in Arten
Geißblatt	Lonicera in Arten
Kletterrosen	Rosa in Arten
Knöterich	Polygonum aubertii
Wein	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis

1.12 Anpflanzung von Bäumen in der Planstraße A, B, C, E und D
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
In der Planstraße A sind mind. 40 Bäume, in den Planstraßen B, C, D und E sind jeweils mind. 10 Bäume (gemäß folgender Artenliste) mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu pflanzen.

Artenliste
Bäume: STU 20/25 cm

Säulenhainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'

1.13 Flächen zum Ausgleich in Teilplan A
§ 9 (1a) BauGB

A 1/2 **Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB und **Maßnahmen für den Artenschutz**

Maßnahmen in Teilplan A

A 1 Umwandlung von Ackerland in Weiden

A 2 Erhalt von Weideflächen

A 3 Erhalt und Entwicklung von Feldgehölz
Erhalt eines Feldgehölzes und Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern (gem. Artenliste) in einem Raster von 1 x 1 m. Für die Anpflanzung sind mind. 50 % der dornigen Arten zu verwenden. Es werden Ersatzabbestände für Heckenvögel geschaffen.
Die Gehölze sind zu pflegen. Düngung und Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

A 4 Umwandlung von Acker in naturnahes extensives Grünland (ab 15.6. 2mailige Mahd/Jahr, Abtransport des Mahdgutes, Düngung und Pestizideinsatz ist nicht zulässig) mit Erhalt von Gehölzen und Schaffung von Habitaten für die Zauneidechse.

Es sind mind. 3 m breite insektenreiche Blütensäume zur Verbesserung des Nahrungsangebotes der lokalen Avifauna in den Ausgleichsflächen A 1 und A 2 zu schaffen.

allgemeine Maßnahmen
Beachtung gesetzlicher Bestimmungen
Bei der Rodung von Gehölzen sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölzbestände vorgenommen werden.

Ökologische Baubegleitung
Für die fachliche Begleitung und Überwachung der Bauarbeiten und der hierbei erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen inklusive deren Vorbereitung und termingerechten Einbindung in den Bauablauf ist eine ökologische Baubegleitung/Bauüberwachung vorzusehen. Sie hat unmittelbar vor Erschließungsbeginn eine Kontrolle des aktuellen Flächenzustands und der projektrelevanten Habitatstrukturen im Eingriffsraum durchzuführen. Sofern sich dabei neue Sachverhalte im Hinblick auf mögliche Projektrisiken ergeben, sind diese artenschutzfachlich zu bewerten und adäquate Lösungsvorschläge zur Konfliktminderung zu unterbreiten.

Die ökologische Baubegleitung hat die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung einer Verbotsverletzung des § 44 BNatSchG in nachvollziehbarer Weise zu dokumentieren.

Die Aufgaben der ökologischen Baubegleitung/Bauüberwachung beinhalten überschlägig ferner folgende Leistungen:
- 3-jähriges Monitoring für CEF-Maßnahmen
- Sichtung aller relevanten Planungsunterlagen
- Erarbeiten eines Einsatz-/Rahmenplanes zur Kontrolle der konfliktträchtigen Bauarbeiten
- Kontrolle der Einhaltung/Umsetzung artenschutzrelevanter Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen
- Prüfen der Ausführung auf Übereinstimmung mit den fachlichen Vorgaben
- Dokumentation von artenschutzrelevanten Bauzuständen und Maßnahmen
- Erstellen eines Abschlussberichtes und Vorlage bei der UNB.

Vermeidungsmaßnahmen
1. Der Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, um Konflikte mit Gebäudebrütern zu vermeiden (Oktober bis Februar).
2. Vor dem Abbruch von Gebäuden (Schuppen, Scheune, Gartenhütten) sind diese vorab auf einen Fledermaus-Besatz zu kontrollieren. Werden Tiere angetroffen, sind sie in künstliche Quartierhilfen umzusiedeln. Die künstlichen Quartiere (Flachkästen) sind von der ökologischen Baubegleitung an geeigneten Standorten auszubringen. Möglichst an Gebäudefassaden im Umfeld (ca. 3-5 m hoch, Süd- oder Ost-Exposition, keine pralle Anflug). Die Besatzkontrolle und deren Ergebnis sowie eine ggf. erforderliche Umsiedlung sind zu dokumentieren.
3. Im Gebiet exponierte künstliche Nisthilfen (Steinkauz, Feldsperling, Meisen) sind vor Baubeginn außerhalb der Brutzeit an geeignete Standorte in der Umgebung außerhalb des Baufeldes zu verbringen.
4. Die Baufeldräumung und andere vorbereitende Geländearbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit in Angriff zu nehmen, so dass bei Brutbeginn bereits Baustelleinbetriebsamkeit herrscht (Oktober bis Februar). Im Nordwesten ist für die Dauer der Baufeldräumung und Erschließungsarbeiten ein Schutzzaun für Blindschleichen und Ringelnattern aufzubauen. Der Zaunverlauf ist durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.
5. Leerung aller Gartenteiche und Bergung der Stadien (Larven, Jungtier Altitiere) der besonders geschützten Amphibien und Libellen und Verbringung in einen geeigneten Tümpel vor Baufeldfreimachung.
6. Abfang der Zauneidechsen im nördlichen Plangebiet und Verbringung der Tiere in die hergestellten Ersatzhabitate in der Ausgleichsfläche A 4 in dem Jahr vor dem Baubeginn.

CEF-Maßnahmen
7. Herstellung von Ersatzlebensraum für mindestens zehn Zauneidechsen in der Ausgleichsfläche A 4. Es werden in der extensiven Wiese drei Steinhaufen á ca. 10 m² als Hügel mit Sandflächen und Totholz hergestellt.
8. Für zwei Reviere der Feldlerche wird eine optimierte Brache angelegt, wodurch mindestens zwei weitere Paare durch die Lebensraumoptimierung die Möglichkeit der Ansiedlung bekommen. Die optimierte Brache wird mit einer Gesamtgröße von 3.000 m² angelegt auf dem Grundstück Gemarkung Rodenbach, Flur 24, Flurstück 199 (Teilplan B).
9. Für den Steinkauz werden zwei Streuobstflächen entwickelt und sechs neue Niströhren in der Umgebung ausgebracht (Teilplan B).
10. Für zwei Paare Feldsperlinge werden vier Sperlingskoloniehäuser in der Umgebung ausgebracht (Teilplan B).
11. Für ein Paar Schleiereulen werden drei Schleiereulen Brutkästen im Ortsrandbereich an der Bulauhalle angebracht.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

2.1 Anlegen von Zisternen
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit 91 HBO

Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Pro 100 m² Dachfläche sind mindestens 3 m³ Speichervolumen vorzuhalten. Der Überlauf der Zisterne wird in den Abwasserwasserkanal geleitet.

2.2 Dachgestaltung
Höhe/ Dachneigung/ Dachform

Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

Dacheindeckung/ Dachfarbe
Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. sowie Dachbegrünungen zulässig. Zum Schutz des Grundwassers sind keine unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei zulässig. Es sind nur schwarz bis graue und rot bis rotbraune Farbtöne zu verwenden. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.
Bei einer Dachneigung von kleiner als 15° sind auch großflächige Materialien zulässig.
Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Dachaufbauten
Gauben sind als Satttel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser.

2.3 Stellplätze, Garagen und Garagenstellung

Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

Pro Grundstück werden maximal 65% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW-Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezugewandten Zugelassen. Diese Flächenbegrenzung ist jedoch nicht für Grundstücke an Wendeanlagen an der Kopfseite von Stichwegen anzuwenden.

Stellplätze und Gebäudezugewungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Bellägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versickerungsgrad sogar so gering wie möglich gehalten wird. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 %-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten Auf den PKW- Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder- inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

2.4 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Gartenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.5 Fartgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind grelle oder glänzende Farben. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Verkleidungen aus Holz in den Giebelbereichen oder vorgemauerte Klinker sind zulässig.

2.6 Beleuchtungen im öffentlichen Raum

Es sind im Plangebiet nur Außenbeleuchtungen zulässig, die warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur ausstrahlen, die voll abgeschirmt und genau waagerechtt montiert sind, um das Licht effizient auf die zu beleuchtende Fläche lenkt und kein Licht in den oberen Halbraum abstrahlen. Die Leuchten sind mit einer Lichtstärkenklasse von G6 auszustatten.

3. HINWEISE

3.1 Altlasten
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 die Obere Bodenschutzbehörde, aktuell das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt/Frankfurt und das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Denkmalschutz
Es bestehen Hinweise auf 2 vorgeschichtliche Siedlungen. Daher sind vorbereitende Untersuchungen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde durchzuführen.
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.3 Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfenstereinschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

3.4 Fotovoltaik
Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.5 Südausrichtung
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

3.6 Vorsorgender Bodenschutz
Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwerten (DIN 18915 und DIN 19731). Bausteileneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.
Um Verdichtungen zu minimieren, sollen die Witterungsverhältnisse beim Befahren von empfindlichen Böden berücksichtigt werden. Nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens sollen Verdichtungen des Unterbodens beseitigt werden.

3.7 Dachgestaltung Garagen
Benachbarte aneinandergrenzende Garagen sollten in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abgestimmt werden.

3.8 Fassadenbegrünungen
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.

3.9 Gerüche
Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Müllstonnen,- Kompostplätze, Küchendunst- abzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

3.10 Landwirtschaft
Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach hat am 27.08.2006 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Adolf-Reichwein-Straße" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.06.2014.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 03.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 16.06.2014 bis einschließlich 16.07.2014.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 12.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 16.07.2014 aufgefordert worden.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (Auslegung)
Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 28.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom10.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 06.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 13.03.2020 aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach hat am 03.07.2020 den Bebauungsplan „Südlich der Adolf-Reichwein-Straße" in der Fassung vom 16.04.2020 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach hat am 03.07.2020 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Südlich der Adolf-Reichwein-Straße" in der Fassung vom 16.04.2020 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung der Gemeinde Rodenbach in ihrer Sitzung am 03.07.2020 beschlossene Satzung Bebau