Stadt Rodgau

Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 45 "Naherholungskonzept Badesee"



Zeichenerklärung Nachrichtliche Übernahme Festsetzungen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Gesetzlich geschützte Biotopfläche gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HENatG Öffentliche Verkehrsfläche Maßnahmenfläche – Sandmagerrasen Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Sandmagerrasen - Fuß- und Radweg, Lieferverkehr, Landwirtschaftlicher Maßnahmenfläche – Sukzession Tümpel, Röhricht und Sümpfe Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg Maßnahmenfläche – Ackerbrache Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Grauweidengebüsch bzw. Landwirtschaftlicher Verkehr / Fuß- und Radweg Anzupflanzender Einzelbaum Erlen-Weiden-Ufergehölz Fläche für Sport- und Spielanlagen Zu erhaltender Einzelbaum, eingemessen Verbuschter Streuobstbestand - Skate- und Bewegungspark Zu rodender Einzelbaum, eingemessen Spielplatz Zu erhaltende Gehölze <u>Hinweis</u> Öffentliche Grünfläche - Badesee ____ Gemarkungsgrenze Fläche für Stellplätze Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün _____ Flurgrenze Fläche für Stellplätze - Motorräder Fläche für die Landwirtschaft - Weg Fläche für Stellplätze - Fahrräder

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

I. Fläche für Sport- und Spielanlagen – Skate- und Bewegungspark

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Skate- und Bewegungspark" dient der Errichtung einer Skateanlage sowie eines Bewegungsparks inklusive Flächen für Ballsportarten und Spiel- und Fitnesseinrichtungen. Weiter sind zweckgebundenen baulichen Anlagen, wie Jugendtreff-, Sanitär- und Gerätegebäude sowie weitere Nebenanlagen (z.B. Graffitiwände) und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Trafostation), zulässig.

Mindestens 30 % der Fläche für Sport- und Spielanlagen – Skate- und Bewegungspark sind als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 27 Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

2. Fläche für Stellplätze

PKW-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Die gesamten Stellplatzflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Fläche herzustellen. Zwischen den Stellplatzreihen sind lineare Grünstrukturen als Blühwiese anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Innerhalb der als "St 1" gekennzeichneten Fläche für Stellplätze sind nur Stellplätze für Motorräder zulässig

Innerhalb der als "St 2" gekennzeichneten "Fläche für Stellplätze – Fahrräder" sind nur Stellplätze

3. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmenfläche – Sandmagerrasen

Innerhalb der Maßnahmenfläche – Sandmagerrasen sind die vorhandenen Sandmagerrasen bzw. Sandtrockenrasenbestände zu sichern. Hierzu ist die gesamte Fläche ein- bis zweimal jährlich ab Ende Mai zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Das Ausbringen von Dünger oder Bodenverbesserungsmaterialien ist nicht zulässig. Aufkommende Gehölzsukzession ist zu entfernen. Darüber hinausgehende Nutzungen sind, bis auf das einmal jährlich stattfindende Drachenfest, unzulässig.

Maßnahmenfläche – Sukzession

Die Maßnahmenflächen – Sukzession sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eingriffe in diese Bestände sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu angrenzenden Wegeflächen sowie zu den im Planbild gekennzeichneten feuchtigkeitsgeprägten Gehölzbeständen um den bestehenden Tümpel (§ B und § C). Zum Erhalt der dort vorhandenen schützenswerten feuchtigkeitsgeprägten Vegetation ist in einem Rhythmus von 3 Jahren das vorhandene Schilfröhricht und die den Tümpel umgebenden Grauweidengebüsche zurückzuschneiden. Das Schnittgut ist von den Flächen zu entfernen.

Maßnahmenfläche – Ackerbrache

Die Maßnahmenfläche – Ackerbrache ist zu einer mehrjährigen Ackerbrache zu entwickeln. Hierzu ist mindestens alle 5 Jahre die gesamte Fläche umzubrechen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig. Aufkommende Gehölzsukzession ist zu entfernen. Darüber hinausgehende Nutzungen sind unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres, durchzuführen. Sofern zu beseitigende Bäume ein Quartierspotential für Fledermäuse aufweisen, sind die Arbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. in der Zeit zwischen dem 01. November bis 28./29. Februar des Folgejahres, durchzuführen.

Sofern die Einhaltung der Fristen nicht möglich ist, sind die zu rodenden Gehölzbestände vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle auf das Vorhandensein besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen und eine entsprechende Unbedenklichkeit zu bescheinigen.

Zur langfristigen Sicherung möglicherweise betroffener Fledermausarten sind innerhalb des Plangeltungsbereiches zusätzlich 10 künstliche Tagesverstecke/Quartiere anzubringen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Das Anbringen der künstlichen Quartiere ist durch eine Umweltbaubegleitung zu gewährleisten.

Für die gesamte Außenbeleuchtung innerhalb des Plangeltungsbereiches wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel festgesetzt. So sind ausschließlich nach unten abstrahlende LED-Leuchtmittel mit maximal 3.000 K Farbtemperatur, Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

5. Anzupflanzende Einzelbäume

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagslise) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Dabei sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu verwenden. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 10 m abgewichen werden.

Nachrichtliche Übernahme/ Vermerk/ Kennzeichnung

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet WSG Hintermark, Patershausen, Martinsee, Dietzenbach Schutzzone III A. Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Gesetzlich geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HENatG

§ A – Sandmagerrasen

§ B - Tümpel, Röhricht und Sümpfe

§ C – Grauweidengebüsch bzw. Erlen-Weiden-Ufergehölz

§ D – Verbuschter Streuobstbestand

Die gesetzlich geschützte Biotopflächen befinden sich innerhalb der festgesetzten "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft".

Die genaue Lage ist aus dem "Ökologischen Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 45 "Naherholungskonzept Badesee" Nieder-Roden Stadt Rodgau Teil 1: Biotoptypen, Vegetation und Flora" vom Ökologischen Planungsbüro Dr. Fritz, Darmstadt zu entnehmen.

Hinweise

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Bodenbelastungen

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Menschen und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 41.5, zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Bei einer Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen gemäß der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18. April 2017 (BGBI. I S. 905), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328), zu berücksichtigen.

Vorschlagsliste (standortgerechte, einheimische und klimaresiliente Laubbäume)

Acer campestre (Feldahorn, diverse Sorten) Acer platanoides (Spitzahorn, diverse Sorten) Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) Alnus glutinosa (Schwarzerle) Carpinus betulus (Hainbuche, diverse Sorten) Castanea sativa (Ess-Kastanie) Cornus mas (Kornelkirsche) Corylus colurna (Baumhasel) Crataegus laevigata ,Paul's Scarlet' (Rotdorn) Crataegus monogyna (Weißdorn) Fraxinus excelsior (Esche) Juglans regia (Walnussbaum) Malus sylvestris (Holzapfel) Prunus avium (Vogelkirsche) Pyrus pyraster (Wildbirne) Quercus cerris (Zerreiche) Quercus petrea (Traubeneiche) Quercus robur (Stieleiche) Salix caprea /Salweide) Sorbus aucuparia (Vogelbeere) Sorbus domestica (Speierling) Sorbus torminalis (Elsbeere) Tilia cordata (Winterlinde, diverse Sorten) Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Rechtsgrundlagen

Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

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

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

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBI. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018, GVBI. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBI. I S. 548

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom bis mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen

m Unterschrift

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.07.2023

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am beschlossenen Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 45 "Naherholungskonzept Badesee", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

LInterschrift

0.

Stand der Planunterlagen: 09 / 2023

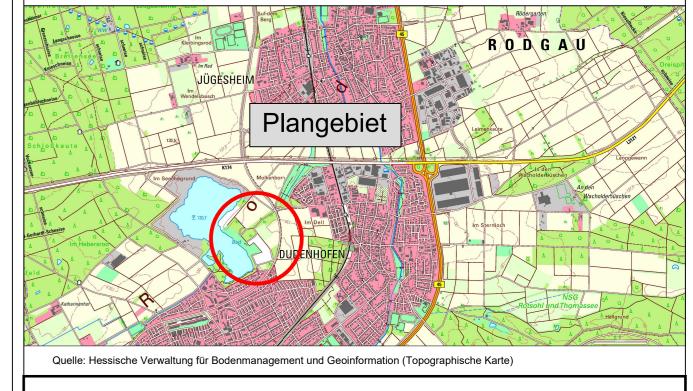
Bekanntmachung

Katasterstand

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

atum Unterschrift

Übersichtskarte



Stadt Rodgau

Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 45 "Naherholungskonzept Badesee"

- Vorentwurf -

Maßstab : 1:1500 Auftrags-Nr. : PC30034

Stand :

planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1 64846 groß-zimmern i.A. Hildebrandt

telefon (060 71) 493 33 email info@planung-ghb.de www.planungsbüro-für-städtebau.de

K:\C3\C30034\Entwurf\20250423_Vorentwurf_PC30034-P

April 2025