

- Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571).
- Zeichenerklärung**  
**Katasteramtliche Darstellung**  
 Flurgrenze  
 Flurnummer  
 Flurstücknummer  
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**  
**Art der baulichen Nutzung**  
 (WA) Allgemeines Wohngebiet  
 (MU) Urbanes Gebiet  
 (MK) Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
 GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl  
 Z Zahl der Vollgeschosse, hier:  
 II Mindest- und Höchstmaß  
 III zwingend  
 IV Höchstmaß  
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:  
 OKGeo Oberkante Gebäude
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 o offene Bauweise  
 a abweichende Bauweise  
 g geschlossene Bauweise  
 ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 EDH Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig  
 DH Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig  
 Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:  
 Schule  
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsfächen**  
 Straßenverkehrsfächen (öffentlich)  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
 P Parkfläche (öffentlich)  
 MV Mischverkehrsfäche (öffentlich)  
 Rad- und Fußweg (öffentlich)  
 S Stadtplatz (öffentlich)  
 N Nachbarschaftstreffpunkt (öffentlich)
- Grünflächen**  
 Grünflächen; Zweckbestimmung:  
 Parkanlage (öffentlich)  
 Verkehrsbegleitgrün (öffentlich)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 Wasserflächen, hier: Graben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Anpflanzung von Bäumen  
 Anpflanzung: Bäume mit Angabe der anzupflanzenden Anzahl entlang der festgelegten Achse
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Sonstige Darstellungen**  
 Bemaßung (verbindlich)  
 Überlagernde Darstellung Bahnanlagen/Straßenverkehrsfäche  
 Flächen für den besonderen Nutzungszweck, hier: Quartiersgarage  
 Gewässerrandstreifen

**Nutzungsschablone**

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeo	Bauweise	Häustypen
1	WA	0,3	0,6	II		a	ED
2	WA	0,3	0,9	II-III		o	ED
3	WA	0,3	0,6	II		o	EDH
4	WA	0,3	0,9	II-III		o	EDH
5	WA	0,4	1,2	III		g	DH
6	MU	0,8	2,4	III-IV		-	-
7	MK	0,8	2,4	IV		-	-

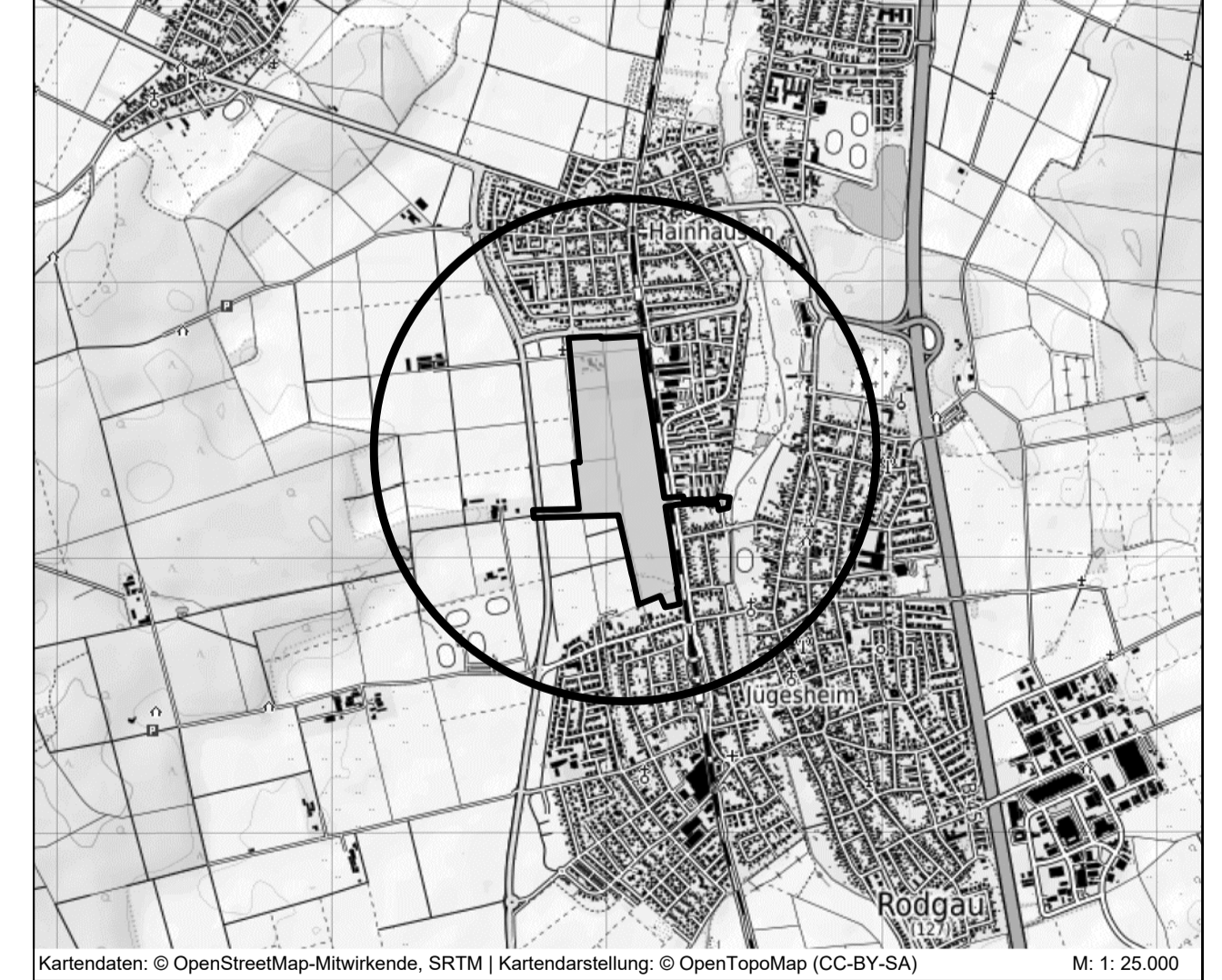
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

**Verfahrensvermerk:**  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_  
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO LV m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_  
 Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  
 Rodgau, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

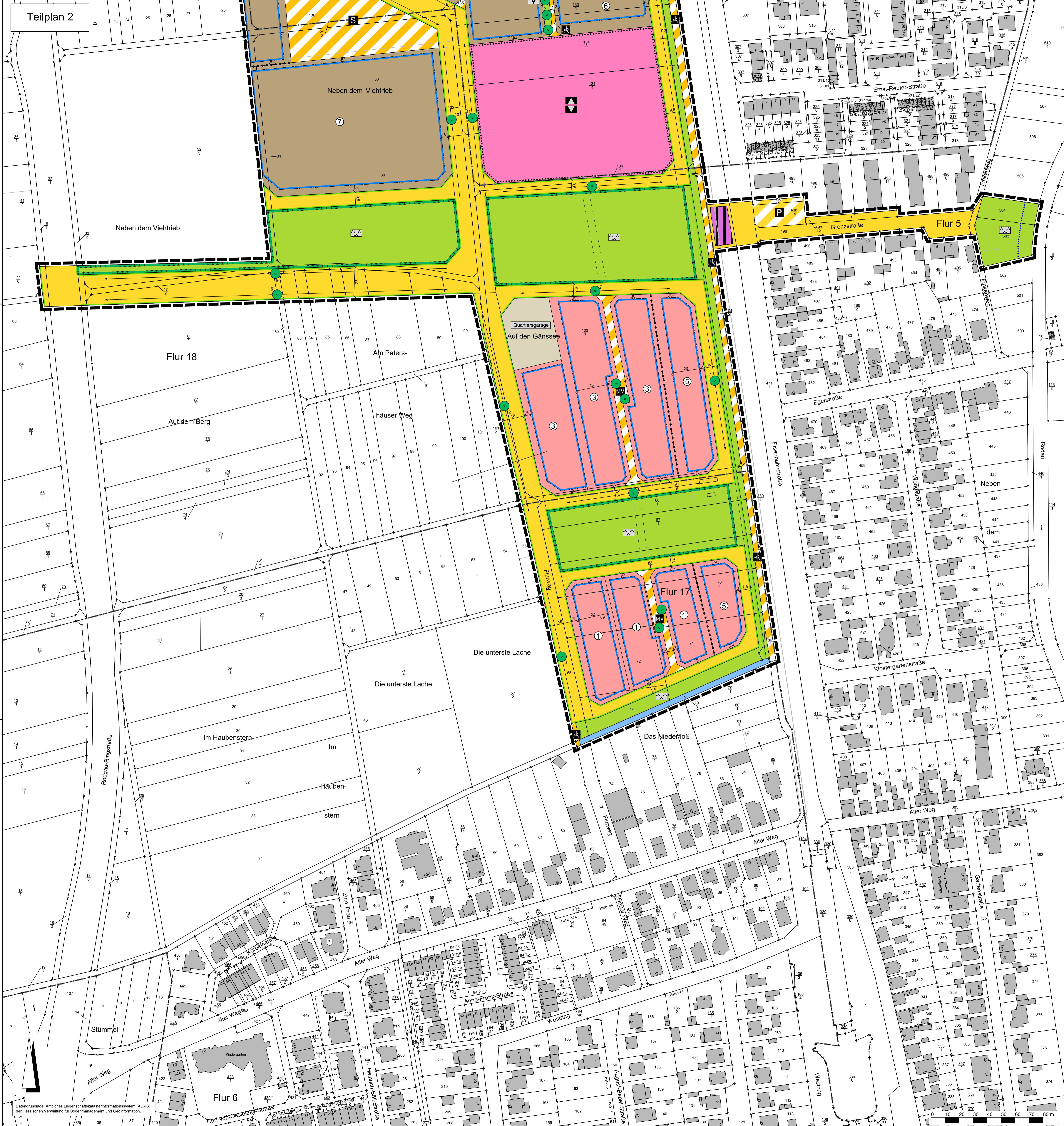
**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_  
 Rodgau, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Stadt Rodgau**  
 Bebauungsplan Rodgau Nr. 7  
 "Rodgau West I"



**PLANUNGSBURO FISCHER**  
 Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung  
 Im Nordpark 1 - 35435 Wittenberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de  
 Stand: 12.04.2023  
 Teilplan 1  
 Vorentwurf  
 Projektierung: Bode, Roßberg  
 CAD: Damm  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Projektnummer: 22-2703

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



- Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),  
 Planzielenverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571).
- Zeichenerklärung**  
**Katastermäßige Darstellung**  
 Flur 18  
 Flurnummer  
 Flurstücksnummer  
 vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**  
**Art der baulichen Nutzung**  
 (WA) Allgemeines Wohngebiet  
 (MU) Urbanes Gebiet  
 (MK) Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
 GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl  
 Z Zahl der Vollgeschosse, hier:  
 II Mindest- und Höchstmaß  
 III Höchstmaß  
 IV Höchstmaß  
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:  
 OK<sub>geb</sub> Oberkante Gebäude
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 o offene Bauweise  
 a abweichende Bauweise  
 g geschlossene Bauweise  
 ED Einzel- und Doppelhauser zulässig  
 EDH Einzel- und Doppelhauser sowie Hausgruppen zulässig  
 DH Doppelhauser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze**  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:  
 Schule  
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
 P Parkfläche (öffentlich)  
 MW Mischverkehrsfläche (öffentlich)  
 Rad- und Fußweg (öffentlich)  
 S Stadtplatz (öffentlich)  
 N Nachbarschaftstreffpunkt (öffentlich)
- Grünflächen**  
 Grünflächen; Zweckbestimmung:  
 Parkanlage (öffentlich)  
 Verkehrsleitgrün (öffentlich)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 Wasserflächen, hier: Graben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Anpflanzung von Bäumen  
 Anpflanzung; Bäume mit Angabe der anzupflanzenden Anzahl entlang der festgelegten Achse
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Sonstige Darstellungen**  
 Bemaßung (verbindlich)  
 Überlagernde Darstellung Bahnanlagen/Straßenverkehrsfläche  
 Flächen für den besonderen Nutzungszweck, hier: Quartiersgarage  
 Gewässerandretiefen

**Nutzungsschablone**

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK <sub>geb</sub>	Bauweise	Haustypen
1	WA	0,3	0,6	II	Weg eingezäunt	a	ED
2	WA	0,3	0,9	II-III		o	EDH
3	WA	0,3	0,6	II		o	EDH
4	WA	0,3	0,9	II-III		o	EDH
5	WA	0,4	1,2	III		g	DH
6	MU	0,8	2,4	III-IV		-	-
7	MK	0,8	2,4	IV		-	-

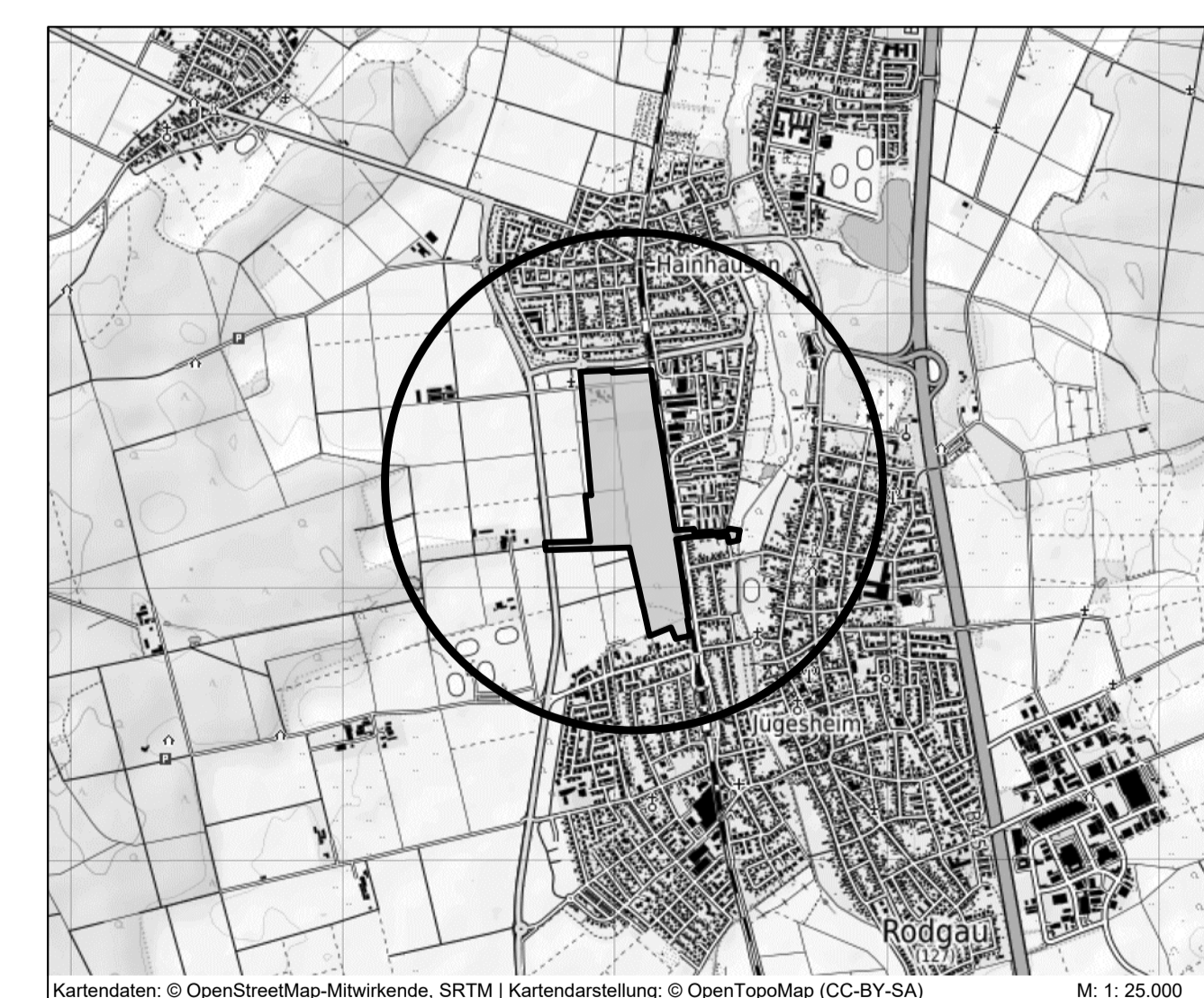
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

**Verfahrensmerkmale:**  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_  
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_  
 Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

**Ausfertigungsmerkmal:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  
 Rodgau, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Rechtskraftmerkmal:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_  
 Rodgau, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Stadt Rodgau**  
 Bebauungsplan Rodgau Nr. 7  
 "Rodgau West I"



**PLANUNGSBÜRO FISCHER**  
 Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung  
 Im Nordpark 1 - 35435 Wellerberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 12.04.2023

**Teilplan 2**  
**Vorentwurf**

Projektteilung: Bode, Roeding  
 Datum: \_\_\_\_\_  
 Maßstab: 1:1.000  
 Projektnummer: 22-2703

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Stadt Rodgau

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Rodgau Nr. 7**

„Rodgau West I“

## **Vorentwurf**

Planstand: 12.04.2023

Projektnummer: 22-2703

Projektleitung: Bode/Roeßing

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)**
  - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
    - 1.1.1.1 Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke.
    - 1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.
    - 1.1.1.3 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.
  - 1.1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)**
    - 1.1.2.1 Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
    - 1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
      - 1.1.3.1 Die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge), Sex-Shops als besondere Form des Einzelhandels, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution, Spielhallen und Wettbüros sind unzulässig.
  - 1.1.4 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)**
    - 1.1.4.1 Allgemein zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sonstige Wohnungen mit der Maßgabe, dass Wohnungen ausschließlich ab dem 3. Obergeschoss zulässig sind.
    - 1.1.4.2 Sex-Shops als besondere Form des Einzelhandels, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution, Spielhallen und Wettbüros sind unzulässig.

## **1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)**

1.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch Einschrieb in der Plankarte durch die Höhenangabe in „m ü. NHN“ festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Die Angaben werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

1.2.2 Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 1,0 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

## **1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

1.3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Ggf. erforderlich werdende Überschreitungen der GRZ durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen) werden bei Bedarf im weiteren Verfahren konkretisiert.

## **1.4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)**

1.4.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

## **1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)**

1.5.1 Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt.

## **1.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

1.6.1 Die Bauweise wird durch Einschrieb in der Plankarte räumlich differenziert festgesetzt. Für die Gebiete mit den lfd. Nr. 1 wird die abweichende Bauweise bestimmt: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 15 m nicht überschreiten dürfen.

## **1.7 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, §14 und § 23 BauNVO)**

1.7.1 Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen wird im weiteren Verfahren entsprechend des sich noch in Bearbeitung befindlichen Mobilitätskonzeptes konkretisiert.

1.7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie anderweitigen Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen.

## **1.8 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

1.8.1 Die Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dienen der Errichtung / Unterbringung einer Veranstaltungshalle sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Einrichtungen und Nutzungen.

1.8.2 Die Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Errichtung / Unterbringung einer Schule inkl. Schulsportanlagen sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Einrichtungen und Nutzungen. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

## **1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

1.9.1 Die Festsetzungen zur höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Planziel ist ein maximaler Dichtewert von 50 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland.

## **1.10 Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

1.10.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Quartiersgaragen“ ist die Errichtung von Parkhäusern sowie von Park- und Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen zweckgebundenen Nutzungen und baulichen Anlagen, wie z.B. Car- und Bike-Sharing-Stationen oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge, zulässig. Die Festsetzung wird im weiteren Verfahren entsprechend des sich noch in Bearbeitung befindlichen Mobilitätskonzeptes konkretisiert.

## **1.11 Öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.11.1 Die öffentlichen Grünflächen werden in den Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.12.1 Stellplätze, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind in wasser-durchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,3 nach DWA-M 153 zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

- 1.12.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
- 1.12.3 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- 1.12.4 Bei der Farbgebung Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit einem der L-Wert der RAL Design Codierung  $\geq 50$  zu verwenden. Untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen und nicht mehr als 10% der Fassadenfläche ausmachen, insbesondere Fensterrahmen und Fensterlaibungen sowie Stellplatzabgrenzungen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 1.13 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
- 1.13.1 Photovoltaikanlagen sind jeweils auf mindestens 80% der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen von überdachten Stellplätzen, oberirdischen Garagen und Nebengebäuden mit einer Grundfläche von jeweils mehr als 20 m<sup>2</sup>. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 80 % aller Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.
- 1.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.14.1 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind unzulässig.
- 1.14.2 Aufgrund der Lage zur Bahntrasse erforderliche werdende Schallschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung in die Planunterlagen integriert.

**1.15 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- 1.15.1 Je Baumsymbol in der Plankarte bzw. entsprechend der an die Baumsymbole angefügten Zahlenwerte sind standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste Ziffer 4.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum für jeden Baum vorzusehen. Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 5,0 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen. Bei Abgang des Baumes ist dieser zu ersetzen.
- 1.15.2 Mindestens 80 % der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad Neigung sind mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen. Die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.



## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)**

### **2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer bis maximal 5 Grad sowie geneigte Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen bis maximal 25 Grad Dachneigung. Bei geneigten Dächern ab 5 Grad sind zur Dacheindeckung nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Dies gilt nicht für auf der Dacheindeckung installierte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen).

### **2.2 Staffelgeschosse (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.2.1 Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses an mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 2,5 m zurückzusetzen.

### **2.3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,6 m über der Geländeoberfläche. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Die Einfriedungen sind mit standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) sind unzulässig.

### **2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.4.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

### **2.5 Grundstücksgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

2.5.1 Die rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (Grundstücksflächen abzgl. GRZ I und II) sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste 1 und 2 unter Ziffer 4.1 zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 50 m<sup>2</sup> oder 1 Strauch 5 m<sup>2</sup>. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungen und Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

### **3 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)**

3.1 Wasserrechtliche Festsetzungen werden im Bedarfsfall im weiteren Verfahren integriert.

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Verwendung von erneuerbaren Energien**

4.1.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

### **4.2 Verwertung von Niederschlagswasser**

4.2.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.2.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **4.3 Trinkwasserschutzgebiet**

4.3.1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Birkig und Lämmerhecke“ und der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Hintermark, Patershausen, Martinsee, Dietzenbach“.

### **4.4 Denkmalschutz**

4.4.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **4.5 Artenschutzrechtliche Hinweise (allgemein)**

4.5.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.5.2 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

## **4.6 Abfallbeseitigung**

4.6.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

## **4.7 Bodenschutz**

4.7.1 Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

## **4.8 DIN-Normen und Regelwerke**

4.8.1 Die den Festsetzungen zugrunde gelegten DIN-Vorschriften und Regelwerke können beim Magistrat der Stadt Rodgau, Hintergasse 15, 63110 Rodgau während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

## **4.9 Artenauswahl**

### **Artenlisten (Auswahl / Empfehlung)**

#### **Artenliste 1 - Grundstücksgestaltung (Bäume):**

Acer buergerianum	– Dreizahn-Ahorn
Acer ginnala	– Feuerahorn
Amelanchier lamarcki	– Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	– Kornelkirsche
Crataegus x lavalleyi, Carrierei'	– Apfeldorn
Cydonia oblonga	– Quitten
Eleagus angustifolia	– Schmalblättrige Ölweide
Fraxinus ornus ‚Mecsek‘	– Kugel-Blumenesche
Koelreuteria paniculata	– Blasenbaum
Magnolia x soulangiana	– Magnolie
Malus (in Sorten)	– Zieräpfel
Parrotia persica	– Eisenholzbaum
Prunus (in Sorten)	– Zierkirsche
Prunus padus ‚Tiefurt‘	– Traubenkirsche
Prunus yedoensis	– Japan. Maienkirsche
Pyrus salicifolia	– Weidenblättrige Birne

### **Artenliste 2 Grundstücksgestaltung (Sträucher):**

Cornus mas	– Kornelkirsche
Cornus sanguinea	– Blutroter Hartriegel
Cornus sanguinea ‚Alba‘	– Purpur-Hartriegel ‚Sibirica‘
Corylus avellana	– Gewöhnliche Haselnuss
Corylus avellana	– Rotblättrige Haselnuss
Crataegus monogyna	– Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	– Schlehdorn
Prunus mahaleb	– Steinweichsel
Rosa canina	– Hunds-Rose
Rosa corymbifera	– Heckenrose
Salix carprea	– Salweide
Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder
Spiraea arguta	– Schneespiree
Syringa vulgaris	– Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	– Gewöhnlicher Schneeball

### **Artenvorschläge randliche Grünflächen**

Acer negundo	– Eschenahorn
Acer platanoides	– Spitzahorn
Acer platanoides ‚Allerhausen‘	– Spitzahorn
Alnus cordata	– Herzblättrige Erle
Alnus x spaethii	– Purpur-Erle
Fraxinus ornus	– Blumenesche
Populus alba	– Silberpappel
Populus tremula	– Zitterpappel
Prunus avium	– Vogelkirsche
Robinia pseudoacacia	– Scheinakazie
Salix alba	– Silberweide
Salix caprea	– Saalweide
Styphnolobium japonicum	– Schnurbaum
Styphnolobium japonicum ‚Regent‘	– Schnurbaum

### **Artenvorschläge – Quartiersstraße**

Liquidambar styraciflua ‚Worplesdon‘	– Worplesdon-Aberbaum
Quercus palustris	– Sumpfeiche

### **Artenvorschläge – Wohnstraßen/-wege:**

Acer buergerianum	– Dreizahn-Ahorn
Acer monspessulanum	– Französischer Ahorn
Magnolia kobus	– Baum-Magnolie
Parrotia persica	– Eisenholzbaum
Prunus avium „Plena“	– Voglkirsche
Sorbus incana	– Silber-Mehlbeere

### **Artenvorschläge Frischluftschneise Nord**

Fraxinus ornus	– Blumensche
Malus domestica	– Kulturapfel
Malus sylvestris	– Wildapfel
Malus trilobata	– Dreilappiger Apfel
Morus alba	– Weißer Maulbeerbaum
Prunus avium	– Vogelkirsche
Prunus (in Sorten)	– Süßkirsche
Prunus mahaleb	– Steinwechsel
Prunus serotina	– Spätblühende Traubenkirsche
Pyrus communis	– Wildbirne
Sorbus domestica	– Speierling

### **Artenvorschläge Frischluftschneise Mitte**

Carpinus betulus	– Hainbuche
Celtis australis	– Zürgelbaum
Corylus colurna	– Baumhasel
Fraxinus excelsior ‚Jaspidea‘	– Goldesche
Gleditsia triacant ‚Skyline‘	– Lederhülsenbaum
Gleditsia triacant ‚Sunburst‘	– Lederhülsenbaum
Ostrya carpinifolia	– Hopfenbuche
Platanus x acerifolia	– Platane
Styphnolobium japonicum	– Schnurbaum
Styphnolobium japonicum ‚Regent‘	– Schnurbaum
Tilia x europaea ‚Euchlora‘	– Krimlinde
Tilia x europaea ‚Palliada‘	– Kaiserlinde
Tilia platyphyllos	– Sommerlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	– Brabant Silberlinde
Zelkova serrata	- Zelkove

### **Artenvorschläge - Stadtplatz**

<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘	– Winterlinde ‚Greenspire‘
<i>Platanus hispanica</i>	– Platane

### **Artenvorschläge Frischluftschneise Süd**

<i>Acer platanoides</i>	– Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	– Bergahorn
<i>Acer freemanii</i>	– Herbst-Flammen-Ahorn
<i>Acer rubrum</i>	– Rotahorn
<i>Acer rubrum</i> ‚October Glory‘	– Rotahorn
<i>Acer rubrum</i> ‚Scanlon‘	– Rotahorn
<i>Acer rubrum</i> ‚Schlesinger‘	– Rotahorn
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	– Zerr-Eiche
<i>Liriodendron tulipifera</i>	– Tulpenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	– Amberbaum
<i>Quercus cerris</i>	– Rotesche
<i>Quercus coccinea</i>	– Scharlacheiche
<i>Quercus frainetto</i>	– Ungarische Eiche
<i>Quercus palustris</i>	– Sumpfeiche
<i>Quercus rubra</i>	– Roteiche