

Bebauungsplan „Wohngebiet - Hinter dem Dell“



Stadt Rodgau

Landkreis Offenbach

Textliche Festsetzungen

Stand: Vorentwurf

Auftraggeber:

Stadt Rodgau
Hintergasse 15
63110 Rodgau

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg

Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

Heltersberg, am 12. März 2026

A. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG)** vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, 379), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- 1.1 Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Zur Konkretisierung der Maße der baulichen Nutzung werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 3 in Teilgebiete untergliedert.
- 2.2 Im WA 1 beträgt die GRZ in den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.7, WA 1.8 maximal 0,4 sowie in den Teilgebieten WA 1.3, WA 1.9 maximal 0,5 und in allen weiteren Teilgebieten maximal 0,55.
- 2.3 Im WA 2 beträgt die GRZ im Teilgebiet WA 2.3 maximal 0,5 und in allen weiteren Teilgebieten maximal 0,4.
- 2.4 Im WA 3 beträgt die GRZ im Teilgebiet WA 3.3 maximal 0,5 und in allen weiteren Teilgebieten maximal 0,4.
- 2.5 Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ ist in Ausnahmen um 0,1 zulässig.
- 2.6 In den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.3 und WA 1.5 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. In den sonstigen Teilgebieten des WA 1 sowie in allen Teilgebieten des WA 2 und WA 3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Im WA 1 wird die offene Bauweise (o) in Form eines Einzelhauses (EH) festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.
- 3.2 Im WA 2 und WA 3 wird die offene Bauweise (o) gemäß den Nutzungsschablonen als Einzelhäuser (EH), Doppelhäuser (DH) oder Reihenhäuser (Rh) bzw. Hausgruppen zugelassen. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wobei bei einer Doppelhaushälfte eine Seite an das benachbarte Gebäude angebaut werden muss. Eine Hausgruppe darf maximal aus 5 aneinandergebauten Einzelgebäuden bestehen, wobei das letzte, nur an einer Seite zum Nachbargrundstück angebaut werden muss.
- 3.3 In den Teilgebieten WA 2.1, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.9 wird zusätzlich

die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In Baugebieten mit abweichender Bauweise dürfen die Garagen von Doppelhäusern auch ohne Grenzabstand zum Nachbargrundstück bzw. zur nächsten baulichen Anlage (Garage oder Gebäude) errichtet werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- 5.1 Es werden Flächen für private Gemeinschaftsstellplätze (GSt) gemäß Planzeichnung festgesetzt. Weitere, ebenerdige Stellplätze sowie Tiefgaragen bleiben innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis 55 m² Grundfläche und max. 3,20 m Höhe zulässig. Ebenerdige Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO dürfen, im Rahmen der landesrechtlichen Vorschriften, auf den überbaubaren und auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 5.3 Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3,0 m entlang der Straßenbegrenzungslinie. Auf diesen Flächen dürfen ausschließlich nicht überdachte Stellplätze für PKWs errichtet werden.

6. Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden über die Straßenbegrenzungslinie bestimmt.
- 6.2 Es werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“, Radweg“ gemäß Planzeichnung festgesetzt.

7. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“, „Lärmschutzwall“, „Grünverbindung“, „Quartiersspielplatz“, „Pocket Park mit Freizeiteinrichtungen“ sowie eine Schutzfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz Sandrasenvegetation“ festgesetzt.
- 7.2 Auf der Fläche des „Quartiersspielplatzes“ sind wasserdurchlässige befestigte Wege und Spielflächen sowie Spielgeräte und zweckgebundene Anlagen (z.B. Ballfangzäune, Sitzgelegenheiten, Tore) zulässig.

8. Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern oder sofern nötig kontrolliert dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume in Form von Mulden, Mulden-Rigolsystemen oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- 8.2 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, den straßen- und wegebegleitenden Grünflächen, Versickerungsanlagen oder den Baumscheiben zuzuleiten.
- 8.3 Das auf befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 8.4 Die versiegelten Flächen sind auf das nötige Maß zu beschränken. In Bereichen, in denen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden, sind die befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu gestalten.
- 8.5 In den Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers, sind, sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen, ausschließlich Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- 9.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur voll abgeschirmte, warm-weiß getönte LED-Außenbeleuchtungen (Wellenlänge über 500 nm, für Straßenbeleuchtung max. 3000 Kelvin Farbtemperatur, für sonstige Beleuchtung max. 2700 Kelvin Farbtemperatur) verwendet werden. Die Abstrahlung der Leuchten ist zum Boden zu richten (Abstrahlwinkel max. 70 Grad) und auf Nutzflächen zu beschränken. Die Lichtpunkthöhe ist gering zu halten.

10. Nutzung der solaren Strahlungsenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 10.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind geeignete Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

10.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sowie bauliche und technische Vorkehrungen, die zum Schutz dienen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sowie bauliche und technische Vorkehrungen, die zum Schutz dienen, sind gemäß Planzeichnung als Lärmschutzwall festgesetzt.

12. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und b BauGB)

12.1 Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

12.2 Die im Bereich von Straßenverkehrsflächen sowie von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bäume müssen bei der Pflanzung einen Mindeststammumfang (StU) von 12 bis 20 cm aufweisen. Der durchwurzelbare Raum soll mindestens 10 m³ umfassen. Unbefestigte Baumscheiben sind zu begrünen. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten.

12.3 Bestandsbäume sind, wenn möglich dauerhaft zu erhalten und auf ihre Gesundheit zu überprüfen. Abgänge sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gleichwertig zu ersetzen. Eine geringfügige Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte ist zulässig.

12.4 Nicht notwendigerweise versiegelte Flächen auf den privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

12.5 Flachdächer sind vollständig und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Der Dachbegrünungsanteil darf durch Aufbauten, Dachterrassen, Attika, technische Aufbauten usw. auf max. 50 % der gesamten Dachfläche reduziert werden. Dabei muss die Substratschicht mind. eine mittlere Dicke von 12 cm aufweisen und kann variabel zwischen 10 und 14 cm ausgebildet werden. Die Vegetationsform hat mindestens einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft aus vornehmlich heimischen Arten zu entsprechen. Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie – der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

(§ 9 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

1.1 Im WA 1 werden Flachdächer (FD) Pultdächer (PD), gemäß Planeinschrieb zugelassen.

Im WA 2 und WA 3 werden Flachdächer (FD) Pultdächer (PD), Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) gemäß Planeinschrieb zugelassen.

- 1.2 Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

D. Hinweise

[Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt]