

Stadt Rodgau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich der Haingra- benstraße“

Vorhabenträger:

HBG Hessische Bau und Grundbesitz GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer Thorsten Brack und Matthias Lanz, Oberliederbacher Weg 25, 65843 Sulzbach am Taunus

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Juli 2022

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M.Eng. Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)**

Zulässig sind Wohngebäude.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
 - 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)**

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,45 darf entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO durch Balkone, Terrassen und Vordächer bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche von 0,45 darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen und Kellerräume) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - 2.2 Maximal zulässige Grundfläche in den Staffelgeschossen (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)**

Die maximal zulässige Grundfläche in den obersten Vollgeschossen (Staffelgeschosse) jedes einzelnen Wohngebäudes darf maximal 85 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.
 - 2.3 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) wird per Planeinschrieb festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.
 - 2.4 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe (GH_{max}) ist die Höhe der Außenkante der Haingrabenstraße, lotrecht gemessen in der Mitte der Außenwand, die der Straße am nächsten liegt.
 - 2.5 Technische Aufbauten**

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) um bis zu 2,00 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) bis zu 0,80 m überschreiten. Diese Anlagen dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.
 - 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von An- und Vorbauten, z.B. Balkone, Terrassen, Aufzüge und Außentreppen ist unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.

4. Stellplätze, Tiefgaragen, unterirdische bauliche Anlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. In diesen Flächen sind auch Fahrradabstellplätze zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in diesen Flächen nicht zulässig.

Innerhalb der mit „TGa/ubA“ gekennzeichneten Flächen sind nur Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sowie oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Wärmepumpen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

5.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasserversickerung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken rückzuhalten bzw. zu versickern.

Niederschlagswasser, das auf Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen und Kfz-Stellplatzflächen anfällt, soll über den Anschluss an den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 wird hingewiesen.

5.3 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden haben in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.
- An jedem Neubau sind mindestens fünf Spaltenkästen für in oder an Gebäuden lebende Fledermausarten außen unter dem Dachüberstand durch eine fachkundige Person anzubringen oder direkt beim Bau in die Gebäudedämmung einzubauen. (Fledermausflachkasten 1FF der Firma Schwegler oder ein vergleichbares Modell).
- An jedem Neubau ist ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter durch eine fachkundige Person anzubringen (Kastentyp „Halbhöhle 2 H“ der Firma Schwegler oder ein vergleichbares Modell).
- An den neu gepflanzten Bäumen oder geeigneten Stangen sind insgesamt zehn verschiedene Nistkästen für Höhlenbrüter (verschiedene Meisenarten oder Star) durch eine fachkundige Person anzubringen.

- An der Südseite des Grundstücks ein Habitat für die Zauneidechse durch eine fachkundige Person herzustellen. Dazu ist eine Fläche von mindestens 20 bis 30 m² durch einen stabilen und engmaschigen Zaun gegen Beutegreifer wie Katzen abzusichern. Innerhalb dieser Fläche ist eine ca. 1 m tiefe Grube auszuheben und mit Material wie zerbrochenen Dachziegeln oder ähnlichem aufzufüllen. Oberirdisch ist aus dem ausgehobenen Material ein kleiner Hügel zu gestalten, der mit größeren Steinen und Totholz wie zum Beispiel alten Baumstümpfen abgedeckt wird. Auch Teile des sandmagerrasenähnlichen Vegetationselemente aus dem Südwesten des Grundstücks könnten hier ausgebracht werden. Die Fläche innerhalb der Einzäunung ist in den Folgejahren jeweils zu mähen bzw. freizuschneiden, um hier kurzrasige, blütenreiche Jagdgebiete für Reptilien anzubieten.
- Im Rahmen von Baumaßnahmen und bei der Anbringung der Nistkästen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

5.4 Entwicklung von Magerrasen

Zwischen dem bestehenden Gebäude und der Lessingstraße im südwestlichen Teil des Grundstücks ist eine ca. 200 m² große Magerrasenfläche auf dem Gelände zu sichern.

Dafür ist die obere Bodenschicht mit der Vegetation vorsichtig vom Unterboden abzuheben. Die Vegetationssoden sind entweder als Dachbegrünung zu verwenden oder an einen anderen Standort auf dem Gelände umzupflanzen.

Auf jegliche Düngung der Fläche ist zu verzichten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs ermittelten und getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum sowie fassaden- und geschossweise dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a (Bericht Nr. 21-3065, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt), die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Die DIN 4109 kann beim Magistrat der Stadt Rodgau eingesehen werden.

6.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich an Fassaden besitzen, die gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht Nr. 21-3065, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt) mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A)-Nacht beaufschlagt sind, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Nacht-Beurteilungspegel sind in der schalltechnischen Untersuchung fassaden- und geschossweise unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs dargestellt.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

Pro volle 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Dachbegrünung

Flachdächer bis zu einer Neigung von 10°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen und Vordächern, extensiv zu begrünen (Höhe der Substratschicht mind. 15 cm).

7.3 Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 30 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Zufahrten, Wege und Plätze überdeckt sind.

7.4 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

8. Dachformen und -neigungen

Für alle baulichen Anlagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

9. Sichtschutzanlagen

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen.

Sichtschutzanlagen können außerdem mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

10. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt der Zone III B des Wasserschutzgebiets der Trinkwassergewinnungsanlagen „Lange Schneise und Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die entsprechende Verordnung vom 12. Juli 2004 (StAnz. 28/2004 S.2298) und die darin aufgeführten Regelungen, Gebote und Verbote sind zu beachten.

III. Hinweise und Empfehlungen

11. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

12. Bodenschutz und Altlasten

In der Altflächendatei des Landes Hessen ist verzeichnet, dass auf dem Grundstück die Firma Vaihinger GmbH ansässig gewesen ist. Der Betrieb stellte Armaturen für Großkeselanlagen und Füllstandsanzeigen her. Im Zuge der Betriebstätigkeit sind verschiedene umweltrelevante Betriebsstoffe eingesetzt worden. In 1992 hat es an zwei Verdachtsbereichen jeweils eine Rammkernsondierung mit anschließender Untersuchung der Bodenluft auf die leichtflüchtigen Schadstoffgruppen LHKW und BTEX gegeben. Dabei sind in einer Probe 7,7 mg/m³ der Summe LHKW und in der anderen 1,2 mg/m³ Toluol gefunden worden. Zum damaligen Zeitpunkt ist keine Notwendigkeit einer weitergehenden Untersuchung gesehen worden. Weitere Untersuchungsergebnisse zur Belastungssituation auf dem Grundstück liegen nicht vor.

Zu dem Grundstück wird beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt Dezernat Bodenschutz ein Verfahren (Az. IV/Da 41.5 089a 6361 – 1324) geführt. Bei weitergehendem Informationsbedarf kann Akteneinsicht gewährt werden. Weitere Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen

Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

13. **Kampfmittel**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

14. **Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen**

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird.

Der derzeit als Stand der Technik geltende Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen ist zu beachten.

15. **Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper**

Es wird empfohlen für die Beleuchtung im gesamten Plangebiet insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen, z.B. warmweiße LED-Kofferleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten.

16. **Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

17. **Artenempfehlungen**

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Die aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

Heimische Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Quercus petraea

Trauben-Eiche

Quercus robur

Stiel-Eiche

Tilia cordata

Winter-Linde

Tilia platyphyllos
Fraxinus exelsior
Juglans regia
Ulmus carpinifolia

Sommer-Linde
Gemeine Esche
Walnuss
Feldulme

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre in Sorten
Acer monspessulanum
Betula pendula
Carpinus betulus
Celtis australis
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Liquidambar styraciflua
Malus in Sorten
Morus alba
Prunus in Sorten
Ostrya carpinifolia
Pterocarya fraxinifolia
Pyrus in Sorten
Sophora japonica
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Ulmus pumilla
Zelkova serrata

Feld-Ahorn
Burgen-Ahorn
Sand-Birke
Hainbuche
Europäischer Zürgelbaum
Rotdorn
Weißdorn
Amberbaum
Apfel
Weiße Maulbeere
Kirsche, Pflaume etc.
Hopfenbuche
Kaukasische Flügelnuss
Birne
Schnurbaum
Eberesche
Mehlbeere
Sibirische Ulme
Japanische Zelkove

Obstbäume

Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Liguster vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus carharticus
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Salix aurita
Salix caprea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum lopus

Echte Felsenbirne
Gemeine Berberitze
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Wein-Rose
Ohr-Weide
Sal-Weide
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Laubziergehölze