

### Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 12) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, siehe Nutzungsschablonen unten

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

Einzelhäuser

Hausgruppe Flachdächer

Satteldächer

Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

> Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kindertagesstätte

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

hier: "Heilig Kreuz Kirche"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

öffentliche Parkplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche (ÖG) und private (PG) Spielplätze

Sonstige Planzeichen

Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Abgrenzung unterschiedlicher Art oder Maß von Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsschablonen:

2 Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß/ als Höchstmaß) **3** GRZ - max. zulässige Grundflächenzahl

4 Bauweise 5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden 6 Hausform

### Teil B: Textteil

#### Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1- WA 9 (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es werden die Wohngebiete WA 1 bis WA 9 festgesetzt, die sich im Maß der baulichen Nutzung sowie der Hausformen unterscheiden.

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht

störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO) Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ),

Beschränkung der Wohneinheiten sowie der Festsetzung Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (§19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone Die maximal zulässige Grundflächenzahl in den Wohngebieten WA 1 bis WA 9 wird auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird in den einzelnen Wohngebieten wie folgt festgesetzt:

**3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone Gem. § 22 BauNVO werden in den einzelnen Wohngebieten die zulässige Bauweise und die zulässige Hausform wie folgt festgesetzt:

Wohngebiet	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6	WA 7	WA 8	WA 9
Bauweise	О	О	О	g	0	0	0	0	a
Hausform	EH	DH	-	Н	-	-	EH DH	-	-

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Stellplätze, Garagen

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der hierfür

festgesetzten Flächen zulässig sind.

6. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte" dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie aller diesem

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dient der Unterbringung einer Kirche sowie aller diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Einrichtungen und Nutzungen. Auf dieser Fläche ist

auch eine außerkonfessionelle Nutzung des Gebäudes, der Nebenanlagen und der Freiflächen zu sonstigen

Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Einrichtungen und

bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken zulässig. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in den einzelnen Wohngebieten wird festgesetzt auf:

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

siehe Planzeichnung hier: - Öffentliche Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Parkflächen Verkehrsberuhigte Bereiche

Private Straßenverkehrsflächen

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze

oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die nicht als Dachterrassen oder energetisch genutzten Dachflächen von Neubauten (Wohngebäude und Nebenanlagen) mit Dächern von weniger als 5% Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig.

10. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 91 HBO

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Dachaufbauten: Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude, bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der

Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen. Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses an mindestens einer

Gebäudeseite um mindestens 2,5 m zurückzusetzen. Fassadenbegrünung: Alle nicht auf einer Grundstücksgrenze liegenden fensterlosen Fassaden ab einer Größe von 20

m² sind je 3 m Fassadenlänge mit einer Kletterpflanze zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoff durchflochtene

Metallgitter oder ähnliches) zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. 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

## Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Es gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Rodgau in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung.

Schottergärten

Die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes zum Umgang mit anfallendem Regenwasser sind in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung zu beachten.

Bauantragstellung geltenden Fassung zu beachten. Bodendenkmäler Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der Hessen-Archäologie am Landesamt für

Die Vorgaben des Hessischen Naturschutzgesetzes sowie der Hessischen Bauordnung sind in der zum Zeitpunkt der

Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

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 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten

führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,

oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind, c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen, d. außerhalb der Brut- und Setzzeit, Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten

auf überwinternde Arten zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Bodenverunreinigungen

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 Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen

Wasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwasser gewinnungsanlagen des Wasserverbandes "Gruppenwasserwerk Dieburg" Wasserwerk Rollwald. Die entsprechende Verordnung vom 18.02.1971 (StAnz. 13/599 S. 573) ist zu beachten. Die für die Schutzzone zu beachtenden Verbote sind einzuhalten.

# Gesetzliche Grundlagen

S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018,

durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S.378). vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt

Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6). Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021

geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bebauungsplans Nieder-Roden Nr. 43 "Rollwald"

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde

Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der

Begründung in der Zeit vom \_\_.\_\_ bis

einschließlich \_\_.\_\_ während der Dienststunden

öffentlich ausgelegen und zur Einsicht im Internet zur

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am \_\_.\_\_ ortsüblich und

im Internet bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf

hingewiesen, dass Stellungnahmen während der

Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass

Die von der Planung berührten Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_ von der Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau

hat in ihrer Sitzung am \_\_\_.\_\_ die abgegebenen

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom \_\_.\_\_.

nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen

Verfügung gestanden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

unberücksichtigt bleiben können.

benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Belange geprüft.

Der Bürgermeister

der Stadt Rodgau ortsüblich bekannt gemacht.

(BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Aufstellungsbeschluss

Rodgau, den

Beteiligungsverfahren

unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB).

Auslegung bestimmt.

beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).

### Verfahrensvermerke

Rodgau, den

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau Der Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 43 "Rollwald" hat in ihrer Sitzung am 07.09.2020 die Aufstellung des wurde in der öffentlichen Sitzung am \_\_.\_\_ von

als Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.09.2020 durch Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB) Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt

der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau

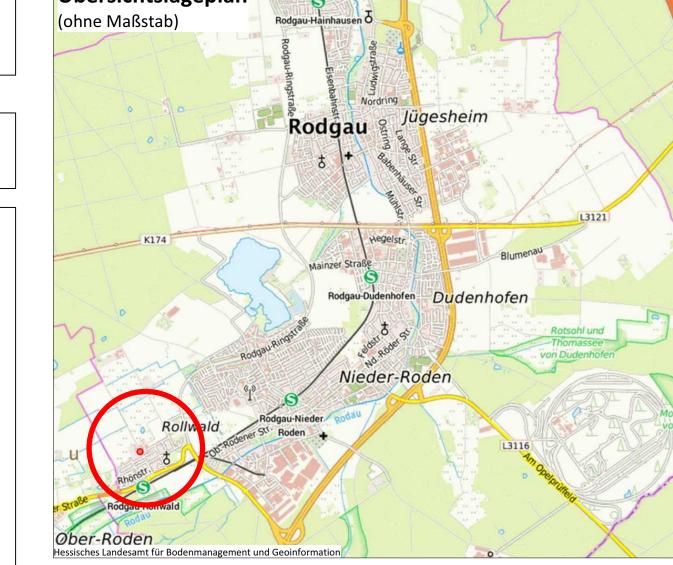
Die Satzung des Bebauungsplans Nieder-Roden Nr. 43 "Rollwald" wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden

sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit ist, wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich öffentlich Schreiben vom \_\_\_\_\_ frühzeitig von der Planung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Rodgau, den

Der Bürgermeister



Projektbezeichnung ROD-BP-ROLL-21-033 775 x 1.345 mm Verfahrensstand

Stadt Rodgau

25.08.2023

Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 43 "Rollwald"



Vorentwurf

Gerberstraße 25 I 66424 Homburg / Saar Tel.: 068 41 / 95932 70 Email: info@argusconcept.com www.argusconcept.com

Dipl.-Geogr. T. Eisenhut

M.Sc. S.Morreale