

Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 43 "Rollwald"

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)

siehe Planzeichnung

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

- Wohngebäude
- 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

keine

Nicht 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
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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:

| Wohngebiet | WA 1 | WA 2 | WA 3 | WA 4 | WA 5 | WA 6 | WA 7 | WA 8 | WA 9 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|
| Vollgeschosse | max. II | max. II | max. II | max. II | max. VI | max. III | max. II | max. II | max. III |

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 | o | o | o | g | o | o | o | o | a |
| Hausform | EH | DH | - | H | - | - | 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.

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

siehe Planzeichnung

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

siehe Planzeichnung

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie aller diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Einrichtungen und Nutzungen.

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 bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken zulässig.

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

siehe Nutzungsschablone

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

| Wohngebiet | WA 1 | WA 2 | WA 3 | WA 4 | WA 5 | WA 6 | WA 7 | WA 8 | WA 9 |
|------------------------|-----------|-----------|------|-----------|------|------|-----------|-----------|------|
| Zahl der Wohneinheiten | max. 2 | max. 2 | - | max. 2 | - | - | max. 2 | max. 2 | - |

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier:

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Verkehrsberuhigte Bereiche
- Wohnwege
- 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, Umfahrungen, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Dachbegrünung

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 umgeben.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

Entwässerung

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

Regenwasser

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

Schottergärten

Die Vorgaben des Hessischen Naturschutzgesetzes sowie der Hessischen Bauordnung sind in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung zu beachten.

Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der Hessen-Archäologie am Landesamt für 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).

Artenschutz

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 insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- 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 oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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.