

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Betreutes Wohnen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 III Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
 143,25 m (i.NV) maximale Höhe des Gebäudes
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 hier: Fußweg (öffentlich)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität**
 Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 Anpflanzen: Laubbäume
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 Stellplätze
 Müll- und Fahrradabstellraum
 Geh- und Fahrrecht (nur Radfahrer) für die Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Katasteramtliche Darstellungen

- Flur 1 Flurnummer
- 614/5 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Betreutes Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)
 1.1 Zulässig ist eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit 48 Wohnungen, einschließlich der für die Verwaltung und den Betrieb sowie für die Pflege / ambulante Pflege und Betreuung von Senioren erforderlichen Einrichtungen und Räumlichkeiten.
 1.2 Zulässig sind darüber hinaus Räume für freie Berufe und den freien Berufen artverwandte Berufe des Gesundheits- und Heilwesens (z.B. Ärzte, Apotheker, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Heilpraktiker, Logopäden, etc.), Bistro, Café, Friseur und Wäscherei sowie Parkflächen für Besucher, Bewohner und Beschäftigte der Einrichtung und ambulante Pflegedienste.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist Meter über Normalnull (m üNN). Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante darf durch Technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese höchstens 15 % der Dachfläche des obersten Geschosses einnehmen und gegenüber allen Außenwänden um mindestens 3 m zurückgesetzt werden.
2.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 150 m², 1 Strauch / 25 m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenlisten 1-4.
- 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 3.1 **Oberflächenbefestigung:** Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrten und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fuganteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.
 3.2 **Grundstücksfreifläche:** Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 150 m², 1 Strauch / 25 m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenlisten 1-4.
- 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht (nur für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- 5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 5.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstamm 3 x v, STU 18-20 cm):
 Winterlinde - Tilia cordata 'Greenspire' und 'Rancho'
 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 m² je Baum vorzusehen. Die Pflanzgrube pro Baum soll eine Größe von mindestens 9 m³ aufweisen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 1.1 Zulässig sind flach geneigte Pultdächer unter 15° und Flachdächer.
 1.2 Die Verwendung von spiegeln oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
 1.3 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.
- 2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Werbeanlagen (Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 3 Abfall und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubstrüchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.
- 4 Dachbegrünung**
 Die Dächer des III. OG außerhalb der für die Anlage von Dachterrassen und Dachungängen vorgesehenen Bereiche sind intensiv zu begrünen.

C) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

- 1** Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.
- 2 Verwertung von Niederschlagswasser**
 2.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
 2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 3 Bodendenkmäler**
 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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 (§ 20 HDSchG).
- 4 Artenschutzrecht**
 4.1 **Vögel**
 4.1.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 4.1.2 Ersatzpflanzungen von mindestens fünf Bäumen (bevorzugt Winterlinden als gleichwertiger Ersatz) sind wünschenswert.
 4.2 **Fledermäuse**
 4.2.1 Gehölzfällungen sind im Zeitraum von Dezember bis Januar durchzuführen. Bei Rodungen außerhalb dieses Zeitraums sind Höhlenbäume, Bäume mit bisher nicht entdeckten Baumhöhlen und Gebäude vor der Maßnahme auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen.
 4.2.2 Bei einem Auftreten von Quartieren sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Rettungsmaßnahmen (Vergrämung, Ausflurens, Umsiedlung usw.) einzuleiten. Hinweis: Vergrämungs- oder Verschlussmaßnahmen an besetzten Quartieren sind in den Zeiten, in denen die Fledermäuse nicht ausweichen können, weil sie Jungtiere versorgen: Wochenstubennutzung (01.Mai bis 31.Juli) oder sich im Winterschlaf befinden (Kernzeitraum der Winterruhe: 01.Dezember bis 28.Februar) generell ausgeschlossen.
 4.2.3 Im Umfeld des Geltungsbereichs bzw. im entstehenden Gebäudebestand sind an unbeleuchteten Stellen drei Fledermaus-Nisthöhlen (1 x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2 x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) anzubringen.
- 5 Bodenverunreinigungen**
 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.
- 6 Artenlisten (Auswahl)**
Artenliste 1 Laubbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v, 18 - 20
 Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn Crataegus x prunifolia 'Splendens' - Weißdorn
 Acer plantanoides 'Columnare' - Spitzahorn Sorbus aucuparia - Eberesche
 Alnus spaethii - Purpur-Erle Tilia cordata 'Greenspire' - Stadtlinde
 Carpinus betulus - Hainbuche Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde
Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150
 Amelanchier ovalis - Feigenbäume Cornus sanguinea - Hartriegel
 Berberis vulgaris - Berberitze Corylus avellana - Hasel
 Carpinus betulus - Hainbuchen Ligustrum vulgare - Liguster
 Cornus mas - Kornelkirsche Rosa glauca - Essigrose
 Rosa carina - Hundrose Rosa rubiginosa - Weinrose
Artenliste 3 Kleinsträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 30-40
 Potentilla fruticosa-Sorten - Fünffingerstrauch Rosa rugosa-Sorten - Apfelrose
 Ligustrum vulgare 'Lodense' - Zwergliguster Spiraea spec.-Sorten - Spieren
 Lonicera pileata - Heckenkirsche Vinca major - Immergrün
Artenliste 4 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m
 Hedera helix - Efeu Hydrangea petiolaris - Kletterhortensia
 Partenocissus quinquefolia - Wilder Wein Lonicera henryi - Immerg. Gelblatt

Verfahrensübersicht

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)
 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. 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 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____
 Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigervermerk:
 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

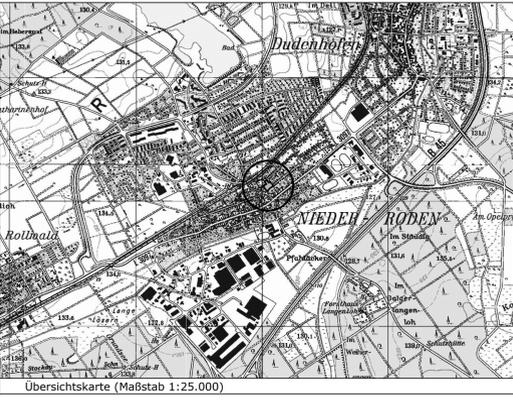
Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Rodgau, den _____

 Bürgermeister

Stadt Rodgau
Stadtteil Nieder-Roden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 N 40 "Friedensstraße /Ahornweg"



Entwurf	Stand: 20.05.2015 Bearbeitet: Schade CAD: Isik Maßstab: 1 : 500
----------------	--

Verfasser:

Plan.ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
 Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöhle, Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com