

# **Bebauungsplan "2. Änderung Südlich der Adolf-Reichwein-Straße"**

**Gemeinde Rodenbach  
OT Niederrodenbach**

**Begründung**  
§ 9 Abs. 8 BauGB

**Auslegung**  
vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB



Langenselbold  
10.06.2022

Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Einleitung</b> .....                            | <b>1</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Veranlassung und Ziele</b> .....                | <b>1</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Bodenschutz</b> .....                           | <b>1</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Klimaschutz</b> .....                           | <b>1</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Vorgaben übergeordneter Planung</b> .....       | <b>2</b>  |
| 5.1       | Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ..... | 2         |
| 5.2       | Schutzgebiete .....                                | 2         |
| <b>6</b>  | <b>Rahmenbedingungen</b> .....                     | <b>2</b>  |
| 6.1       | Lage im Raum .....                                 | 2         |
| 6.2       | Bestandserfassung .....                            | 3         |
| 6.3       | Altablagerungen.....                               | 3         |
| 6.4       | Kampfmittel.....                                   | 3         |
| 6.5       | Boden .....  | 3         |
| 6.6       | Verkehr .....                                      | 4         |
| 6.7       | Lärm.....  | 4         |
| <b>7</b>  | <b>Planung</b> .....                               | <b>5</b>  |
| 7.1       | Planungsvorgaben.....                              | 5         |
| 7.2       | Verkehrerschließung des Baugebietes .....          | 5         |
| 7.3       | ÖPNV.....  | 6         |
| 7.4       | Baugebiet und dessen Bebauung.....                 | 6         |
| 7.5       | Textliche Festsetzungen .....                      | 6         |
| <b>8</b>  | <b>Eingriff und Ausgleich</b> .....                | <b>14</b> |
| <b>9</b>  | <b>Planungsdaten</b> .....                         | <b>14</b> |
| <b>10</b> | <b>Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b> .....  | <b>15</b> |
| 10.1      | Wasserwirtschaftliche Belange .....                | 15        |
| 10.1.1    | Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten .....       | 15        |
| 10.2      | Stromversorgung .....                              | 15        |
| 10.3      | Gasversorgung .....                                | 15        |

## **1 Einleitung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach hat in ihrer Sitzung am 07.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „2. Änderung Südlich der Adolf-Reichwein-Straße“ beschlossen, mit der Maßgabe eine Fläche von ca. 0,3 ha südlich der Adolf-Reichwein-Straße im OT Niederrodenbach, Gemeinde Rodenbach, bauplanungsrechtlich neu zu regeln.

## **2 Veranlassung und Ziele**

Die Gemeinde Rodenbach hat in ihrer regionalplanerischen Funktion eines Unterzentrums die Aufgabe, die Funktion als Wohn- und Arbeitsbereich zu sichern.

In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung im vollen Umfang angeboten werden. In Unterzentren an der Nahverkehrs- und Siedlungsachse, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

Im Rhein-Main-Gebiet besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen für betreutes Wohnen. Die Gemeinde Rodenbach möchte daher mit dieser Planung an dieser Stelle auf der östlichen Teilfläche des Kerngebiets (MK 2) hochverdichtete Baulandflächen mit der speziellen Nutzung für betreutes Wohnen durch die Diakonie zur Verfügung stellen.

## **3 Bodenschutz**

Der Änderungsbereich bezieht sich ausschließlich auf bereits ausgewiesenen Bauflächen, die sich nur in ihrer Nutzungsstruktur ändern. Dabei wurde im Urplan bereits das Thema Bodenschutz umfänglich abgehandelt. Daher wird auf weiteren Ausführungen zum Bodenschutz verzichtet.

## **4 Klimaschutz**

Der Änderungsbereich bezieht sich ausschließlich auf bereits ausgewiesenen Bauflächen, die sich nur in ihrer Nutzungsstruktur ändern. Dabei wurde im Urplan bereits das Thema Klimaschutz umfänglich abgehandelt. Daher wird auf weiteren Ausführungen zum Klimaschutz verzichtet.

## **5 Vorgaben übergeordneter Planung**

### **5.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)**

Die Planfläche ist im RegFNP als:

- Wohnbaufläche – geplant, dargestellt.

Der Ur-Bebauungsplan „Südlich der Adolf-Reichwein-Straße“ war damit bereits dem RegFNP angepasst. Die derzeitige 2. Änderung des Bebauungsplans entspricht ebenfalls diesen Vorgaben.

### **5.2 Schutzgebiete**

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Biotope gemäß § 13 HAGBNatSchG werden durch die Planungsabsichten nicht beseitigt.

Es bestehen Hinweise auf 2 vorgeschichtliche Siedlungen. Daher sind denkmalfachliche Voruntersuchungen vor Beginn von Bauarbeiten durchzuführen, diese wurden bereits 2021 begonnen. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## **6 Rahmenbedingungen**

### **6.1 Lage im Raum**

Die Gemeinde Rodenbach liegt in südwestlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises und ist durch die günstige, gut ausgebaute Infrastruktur an den wichtigen Hauptverkehrsverbindungen unmittelbar angeschlossen.

Das Plangebiet ist über die Adolf-Reichwein-Straße an die L 3483 angebunden. Über das Langenselbolder Dreieck besteht eine Verbindung an die A66 und A45. Eine weitere wichtige verkehrstechnische Verbindung erfolgt über Hanau Wolfgang an die B43a und B43 an die A3, A45 und A66.

Rodenbach grenzt im Norden an die Stadt Langenselbold, im Nordosten an die Gemeinde Hasselroth, im Osten an die Gemeinde Freigericht, im Süden an die Stadt Alzenau und die Gemeinde Kahl am Main (beide Landkreis Aschaffenburg), im Westen an die Stadt Hanau sowie im Nordwesten an die Gemeinde Erlensee. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Niederrodenbach mit ca. 8.700 Einwohnern und Oberrodenbach mit ca. 2.400 Einwohnern.

Der Planungsraum nimmt die östliche Teilfläche des bereits ausgewiesenen Kerngebietes (MK 2) ein.

Das Gelände ist eben und liegt bei ca. 125,00 m ü. NN.

## **6.2 Bestandserfassung**

Nach der naturräumlichen Gliederung von Deutschland gehört dieser Bereich der Büdingen-Meerholzer Hügelland zur Untereinheit Oberrodobacher Hügelland. Die Einheit leitet bereits zum Vorderen Spessart über.

Die relativ ebene Planfläche ist rechtsverbindlich ausgewiesenes Kerngebiet.

## **6.3 Altablagerungen**

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen vor.

## **6.4 Kampfmittel**

Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor.

## **6.5 Boden**

Nach der Karte des Bodenvierers Hessen liegt im Planungsraum folgender Bestand vor:

### Bodentyp

Im Plangebiet liegt eine Bodenformgesellschaft aus mächtigem Flugsand vor. Die Bodeneinheit im Plangebiet ist eine Braunerde mit Bändern.

### Bodenart

Die vorherrschende Bodenart im westlichen Plangebiet ist stark sandiger Lehm, im östlichen Bereich liegen überwiegend stark sandiger Lehme und Sand.

### Ertragspotenzial

Das Ertragspotenzial der Böden ist mittel (Klasse 3).

### Ackerzahlen

Die Ackerzahlen der Böden im westlichen Plangebiet liegen zwischen 45-50, im östlichen Bereich überwiegen Ackerzahlen von 30-35 und kleinflächig im mittleren Plangebiet zwischen 50-55.

### Feldkapazität

Die Feldkapazität der Böden ist vorwiegend gering (Klasse 2) partiell sehr gering (Klasse 1).

### Nitratrückhaltevermögen

Das Nitratrückhaltevermögen der Böden ist vorwiegend gering (Klasse 2) teilweise sehr gering (Klasse 1).

### Standorttypisierung

Es liegen physiologisch trockene Sand-Standorte mit schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt vor.

### Bodenfunktionsbewertung

In der Gesamtbewertung als Lebensraum für Pflanzen, Funktion der Böden im Wasserhaushalt sowie der Standorttypisierung weisen die Böden im Plangebiet vorwiegend eine geringe Stufe (Stufe 2) auf.

### Vorbelastung und Bewertung

Die Böden der landwirtschaftlichen Flächen wurden teilweise anthropogen durch intensive Landwirtschaft und Gärten genutzt und sind durch die intensive Nutzungsform vorbelastet.

Zu weiteren Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.

Da das Plangebiet bereits rechtsverbindlich „Bauland“ ist, ist dies nunmehr als Vorbelastung anzunehmen.

Bei der Realisierung der Planung wird kein neuer Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung die Folge sein. Somit verliert der Boden keinen zusätzlichen Lebensraum für Fauna und Flora.

## **6.6 Verkehr**

Begleitend zur Urplanung wurde ein Gutachten zu den möglichen Verkehrsbebewegungen durch das Büro Dehmer & Brückner (Gutachten vom Juni 2018) erstellt, dass in diesem Bebauungsplan eingesehen werden kann. Für die derzeitige Planung ergeben sich keine neuen Erkenntnisse, die zu beachten wären.

## **6.7 Lärm**

Begleitend zur Urplanung wurde ein Gutachten zu den möglichen Lärmimmissionen durch angrenzenden Sportlärm, Verkehrslärm, Kerngebietsnutzungen und Fluglärm durch den TÜV Hessen (TÜV Hessen, Nr. T 474, vom 02.07.2018) erstellt. Für die derzeitige Planung ergeben sich keine neuen Erkenntnisse, die zu beachten wären.

Wie im Kap. 10.4 des Gutachtens beschrieben wird, treten erwartungsgemäß die höchsten Belastungen durch den Straßenverkehr entlang der Adolf-Reichwein-Straße auf.

Bei den hier auftretenden Immissionspegeln ergibt sich nach wie vor das Erfordernis, die schutzbedürftigen Innenwohnbereiche durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen nach den Kriterien der DIN 4109 zu schützen.

## **7 Planung**

### **7.1 Planungsvorgaben**

Die Gemeinde Rodenbach hat in ihrer regionalplanerischen Funktion eines Unterzentrums die Aufgabe, die Funktion als Wohn- und Arbeitsbereich zu sichern. In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung im vollen Umfang angeboten werden. In Unterzentren an der Nahverkehrs- und Siedlungsachse, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

Planungsvorgabe war daher, die im REGFNP dargestellte Wohnbaufläche/Planung in eine den örtlichen Gegebenheiten und Siedlungsstrukturen angepasste Bebauung zu entwickeln und im Bereich der 2. Bebauungsplanänderung auch Flächen für betreutes Wohnen zu ermöglichen.

Die Art der baulichen Nutzung soll nach wie vor durch die Festlegung von:

- Kerngebiet
- definiert werden. Dabei soll im Wesentlichen nunmehr auch Wohnungen für betreutes Wohnen zugelassen werden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Bebauung legt die Gemeinde Rodenbach Wert auf eine maßstäbliche Neubebauung innerhalb des Baugebietes.

### **7.2 Verkehrserschließung des Baugebietes**

Durch die Planänderung erfolgt keine veränderte Verkehrserschließung. Der Änderungsbereich wird nach wie vor durch die Adolf-Reichweinstraße im Norden und eine Wohnstraße im Süden.

### **Rad- und Fußwege**

Während des Planungsprozesses wurde besonderer Wert auf die Gewährleistung einer guten Rad- und Fußwegverbindung gelegt.

Vor der Planungsphase des Urplans waren die Rad- und Wegeverbindungen durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Wegesysteme gewährleistet.

### **Ruhender Verkehr**

Öffentliche Stellplätze werden in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen eingerichtet. Die Verkehrsflächen sind dementsprechend ausreichend dimensioniert worden. Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rodenbach nachzuweisen.

### **7.3 ÖPNV**

Das Plangebiet liegt südlich der Adolf-Reichwein-Straße, auf der sich direkt an dem Planbereich die Bushaltestellen „Gartel“ befindet.

Die Anbindung nach Oberrodenbach/Somborn und Erlensee/Langenselbold und Großkrotzenburg ist durch die Buslinien HU 52, HU 52A und HU 55 des KVG Main-Kinzig gewährleistet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des ca. 1,2 km entfernten Bahnhofs in Niederrodenbach. Die Regionalbahnverbindung wird durch RB 50 von Frankfurt am Main nach Wächtersbach gesichert.

### **7.4 Baugebiet und dessen Bebauung**

Das Plangebiet nimmt den Freiraum südlich der Adolf-Reichwein-Straße und östlich des derzeit bereits geplanten MK-Gebietes mit seinem tegut-Markt ein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine möglichst hohe Verdichtung geregelt werden.

### **7.5 Textliche Festsetzungen**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB**

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### **§ 9 (1) Nr.1 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung das

- Kerngebiet (MK 2) gemäß § 7 BauNVO, festgesetzt.

#### Nutzungsbeschränkungen:

- im Kerngebiet (MK 2) sind nur zulässig: Bauvorhaben gemäß § 7, (2) Ziffer 1. – 4. und 6. – 7. BauNVO,
- im Kerngebiet (MK 2) sind außerdem Wohnungen im 1. und 2. OG zulässig,
- im Kerngebiet (MK 2) sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig,



### *Begründung*

Diese Festsetzung entspricht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Rodenbach und ist aus der übergeordneten Planung abgeleitet.

### **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ 0,6) gem. §§ 17 und 19 BauNVO
- die Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) gem. §§ 17 und 20 BauNVO
- sowie die Zahl der Vollgeschosse (II) gem. §§ 17 und 20 BauNVO
- Grundfläche (GR) gem. §§ 17 und 19 BauNVO

gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Zusätzlich sind die maximale Firsthöhe gemäß der Eintragung als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt.

### *Begründung:*

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in ihrer Lage und höhenmäßigen Ausdehnung geregelt und möglichst an die umgebende Bebauung angepasst.

### **Bauweise, Baugrenzen, überbaubaren Grundstücksflächen**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise (a) im MK-Gebiet sind Gebäude bis zu einer Länge von 70m zulässig.

### *Begründung*

Diese Regelung soll eine optimale Nutzung ermöglichen.

### **Geländeoberkante**

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.

Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.

### *Begründung*

Die exakte Definition der Geländeoberkante vereinfacht die Bauantragsbearbeitung. Die Modellierung der Freiflächenoberkante fördert erheblich das Erscheinungsbild des Baugebietes.

### **Höhe baulicher Anlagen**

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante (vgl. Definition Geländeoberkante). Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.

#### *Begründung*

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in seiner Höhenausdehnung an die umgebende Bebauung angepasst.

### **Führung von Versorgungsleitungen**

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

#### *Begründung*

Die unterirdische Verlegung der Leitung fördert erheblich das Erscheinungsbild des Baugebietes und ist der Stand der Technik.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

### **Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:**

Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart die Anforderungen nach Kapitel 7.1 unter Berücksichtigung der folgenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

#### Lärmpegelbereich IV

An den straßenzugewandten und seitlichen Fassaden im Bereich der nächsten Baufenster entlang der Adolf-Reichwein-Straße.

#### Lärmpegelbereich III

In den weiteren Bereichen des Plangebietes sind für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements und Pflegeräume) schallgedämpfte

Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Die Anforderungen an die Schalldämmung ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Im Bereich der Wohngebiete entlang der Adolf-Reichwein-Straße dürfen die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche wie wohnungsnaher Gärten und Terrassen ausschließlich im Schallschatten der Gebäude und somit südlich eingerichtet werden. Die Anzahl schutzbedürftiger Räume in Richtung Norden, insbesondere von Schlafräumen, sollte durch eine entsprechende Grundrissgestaltung möglichst minimiert werden.

#### *Begründung*

Diese Schutzmaßnahmen sind anhand der gesetzlichen Regelungen und des durchgeführten Lärmgutachtens zum Schutz von negativen Umwelteinwirkungen auf den Menschen festgesetzt worden.

### **Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken**

#### § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Im MK-Gebiet sind mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger kleinkroniger Laubbaum bzw. Großstrauch zu pflanzen und zu pflegen.

Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

#### *Begründung*

Grünflächen dienen der Gestaltung des Landschaftsbildes, der Förderung des Kleinklimas und der Artenvielfalt von Tier- und Pflanzenarten.

### **Artenliste**

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.10 und 2.3 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

#### *Begründung*

Die Artenlisten dienen der einheitlichen Gestaltung des Landschaftsbildes und zur Förderung der Artenvielfalt von einheimischen Tier- und Pflanzenarten.

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **nach § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO**

#### **Anlegen von Zisternen**

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit 81 HBO

Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche sind mindestens 3 m<sup>3</sup> Speichervolumen vorzuhalten. Der Überlauf der Zisterne wird in den Abwasserkanal geleitet.

Bei Gebäuden mit mehr als 10 WE, kann anstelle einer Zisterne zur Regenwasserrückhaltung ein anderes System mit gedrosseltem Abfluss des anfallenden Dachflächenwassers von 30 l/(s\*ha) ausnahmsweise zugelassen werden.

#### *Begründung*

Die Regenwassernutzung dient dem sparsamen Umgang mit Trinkwasser und der Entlastung des Schmutz- und Regenwassersystems.

#### **Dachgestaltung**

##### **Höhe/ Dachneigung/ Dachform**

Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

##### Dacheindeckung/ Dachfarbe

Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. sowie Dachbegrünungen zulässig. Zum Schutz des Grundwassers sind keine unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei zulässig. Es sind nur schwarz bis graue und rot bis rotbraune Farbtöne zu verwenden. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.

Bei einer Dachneigung von kleiner als 15° sind auch großflächige Materialien zulässig.

Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

##### Dachaufbauten

Gauben sind als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser.

### *Begründung*

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dachgestaltung orientieren sich an den Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebietes.

Die vorgesehenen Dachneigungen erlauben die Installation solarthermischer Anlagen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachaufbauten fördert erheblich das Erscheinungsbild des neuen Baugebietes. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Hauptdach in seiner Funktion dominiert.

### **Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**

Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

Pro Grundstück werden maximal 60% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen. Diese Einschränkung ist jedoch nicht für Grundstücke an Wendeanlagen an der Kopfseite von Stichwegen anzuwenden.

Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 % -igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten. Auf den PKW- Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

### *Begründung*

Die Festsetzung fördert erheblich das Erscheinungsbild des neuen Baugebietes.

### **Einfriedungen**

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Gartenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

### *Begründung*

Die Festsetzung fördert erheblich das Erscheinungsbild des neuen Baugebietes.

### **Farbgebung baulicher Anlagen**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Es sind als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig grelle oder glänzende

Farben. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Verkleidungen aus Holz in den Giebelbereichen oder vorgemauerte Klinker sind zulässig.

#### *Begründung*

Die Festsetzung fördert erheblich das Erscheinungsbild des neuen Baugebietes.

#### **Beleuchtungen im öffentlichen Raum**

Es sind im Plangebiet nur Außenbeleuchtungen zulässig, die warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur ausstrahlen, die voll abgeschirmt und genau waagrecht montiert sind, um das Licht effizient auf die zu beleuchtende Fläche lenkt und kein Licht in den oberen Halbraum abstrahlen. Die Leuchten sind mit einer Lichtstärkenklasse von G6 auszustatten.

#### *Begründung*

Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Lichtemissionen für den Menschen und nachtaktive Tiere (Insekten).

#### **HINWEISE**

##### **Altlasten**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, aktuelle Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt/Frankfurt oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

##### **Denkmalschutz**

Es bestehen Hinweise auf 2 vorgeschichtliche Siedlungen. Daher sind vorbereitende Untersuchungen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

##### **Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung**

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen

Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

### **Fotovoltaik**

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

### **Südausrichtung**

Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwerten (DIN 18915 und DIN 19731).

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden. Um Verdichtungen zu minimieren, sollen die Witterungsverhältnisse beim Befahren von empfindlichen Böden berücksichtigt werden. Nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens sollen Verdichtungen des Unterbodens beseitigt werden.

### **Dachgestaltung Garagen**

Benachbarte aneinandergrenzende Garagen sollten in ihrer Dachneigung, Dachindeckung, Material und Farbton aufeinander abgestimmt werden.

### **Fassadenbegrünungen**

Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m<sup>2</sup> gepflanzt werden.

### **Gerüche**

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw.

Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

### **Landwirtschaft**

Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

### **Stellplatzsatzung**

Die bei Bauantragstellung gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Rodenbach ist einzuhalten.

## **8 Eingriff und Ausgleich**

Im vereinfachten Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbeurteilung.

Zudem fand bereits im Rahmen der Aufstellung des Urplans bereits einen Eingriffs-/Ausgleichsbeurteilung statt und eine umfangreiche Kompensation wurde geregelt.

## **9 Planungsdaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Niederrodenbach:

**Flur:** 32  
Flurstück: 254

**Das Plangebiet hat eine Größe von 3.158 m<sup>2</sup>.**

**Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:**

3.158 m<sup>2</sup> Baugebiet (MK mit GRZ 0,6), davon:

- überbaubare Flächen (bis 0,6 GRZ) 1.895 m<sup>2</sup>
- Grünflächen 1.263 m<sup>2</sup>



## **10 Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

### **10.1 Wasserwirtschaftliche Belange**

Die Erschließungsarbeiten des Baugebietes sind bereits in Arbeit.

Die grundsätzlichen wasserwirtschaftliche Belange ändern sich gegenüber dem Urplan nicht. Auf weitere Ausführungen wird daher verzichtet.

#### **10.1.1 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes ergeben sich keine Erkenntnisse, die einen Altlastenverdacht begründen. Auf die im Bebauungsplan eingeschriebenen Hinweise zu Ziffer 3.1 wird verwiesen.

### **10.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das vorhandene Stromnetz gesichert.

Das örtliche Stromnetz wird durch die Energie Netz Mitte AG, mit der regionalen Niederlassung in Gelnhausen, betrieben.

### **10.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung des Plangebietes wird durch einen Anschluss an das vorhandene Gasnetz durch die Energieversorger Main-Kinzig GmbH, Gelnhausen geprüft.

Aufgestellt im Auftrag des:  
**Gemeindevorstandes der  
Gemeinde Rodenbach**

durch



CARL-FRIEDRICH-BENZ-STR.10  
63505 LANGENSELBOLD

Phone: 0 61 84 / 93 43 77  
Fax: 0 61 84 / 93 43 78  
Funk: 0172 / 67 55 802

E-mail: [Planungsgruppe-EGEL@t-online.de](mailto:Planungsgruppe-EGEL@t-online.de)  
[www.Planungsgruppe-EGEL.de](http://www.Planungsgruppe-EGEL.de)

Langenselbold, den 10.06.2022

(Dipl. Ing. T. Egel)

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

**Gemeindevorstand der  
Gemeinde Rodenbach**

Rodenbach, den .....2022

Siegel

.....  
(Klaus Schejna)  
Bürgermeister