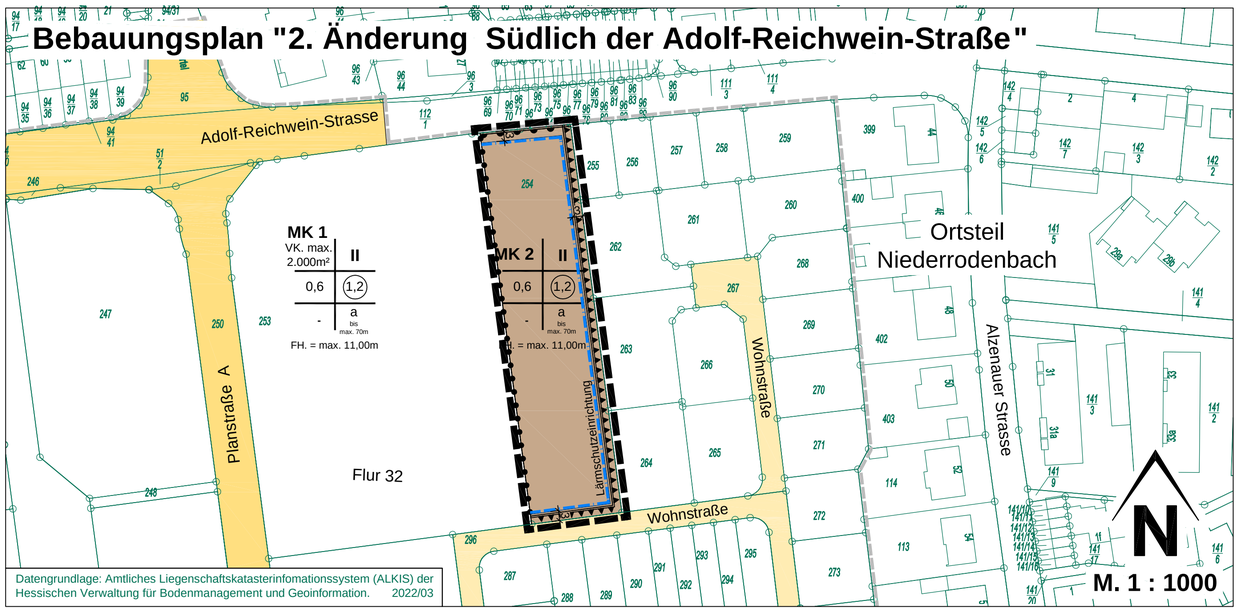
Bebauungsplan "2. Änderung Südlich der Adolf-Reichwein-Straße"



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinfomationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. 2022/03

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Verkaufsfläche	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	Bauweise

Firsthöhe

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- MK 1 — Kerngebiet § 7 BauNVO
- MK 2 — Kerngebiet § 7 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- FH = max. 11,00 m — maximale Firsthöhe = 11,00 m als Höchstmaß über Bezugshöhe

4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a bis max. 70m — Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO, Gebäudelänge bis max. 70m
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

6. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Planstraße -öffentlich-
- Wohnstraße -öffentlich-, Verkehrsberuhigt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

7. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Bebauungsplans (Urplan) Bebauungsplans "Südlich der Adolf-Reichwein-Straße"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO
- VK. max 2.000m² — max. 2.000m² Netto-Verkaufsfläche zulässig
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB
- Anlagenbestimmung: Lärmschutzeinrichtung

8. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 3 — Maßlinie / Maßzahl
- 254 — Flurstücksnummer

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Art der baulichen Nutzung zulässig:
- das Kerngebiet (MK 2) gemäß § 7 BauNVO,

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,

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundfläche (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
In der abweichenden Bauweise (a) im MK-Gebiet sind Gebäude bis zu einer Länge von 70m zulässig.

1.4 Bezugshöhe
Festgelegte Bezugshöhe 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.

1.5 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Bezugshöhe. (siehe 1.4 Bezugshöhe). 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.

1.6 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.

1.7 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 zwischen der Planstraße A (in Verlängerung der Gartenstraße) und der Alzenauer Straße sowie zusätzlich entlang der östlichen Baugrenze des Urbanen Gebietes:

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 wohnungsnahe 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.

1.8 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Im MK-Gebiet mind. 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.

1.9 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.8 und 2.3 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Großsträucher:

Salweide	Salix caprea mas
Weißdorn	Crataegus
Haselnuss	Corylus avellana
Weinrose	Rosa rubiginosa
Feldrose	Rosa agrestis
Kornelkirsche	Cornus mas
Wildobst	
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Gewöhnl. Stechplame	Illex aquifolium

Mittelsträucher:

Öhrchenweide	Salix aurita
Purpurweide	Salix purpurea Nancy Saunders
Schlehe	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Rote-Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Flaumrose	Rosa tomentella
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Hechtrose	Rosa glauca
Gewöhl, Berberitze	Berberis vulgaris
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Blasenstrauch	Colutea arborescens
Goldregen	Laburnum anagyroides
Himbeere	Rubus idaeus

Kleinsträucher:

Sandweide	Salix arenaria
Spießweide	Salix hastata
Kriechweide	Salix repens
Strauchkronwicke	Coronilla ernerus
Blaue Heckenkirsche	Lonicera caerulea
Essigrose	Rosa gallica
Alpenheckenrose	Rosa pendulina
Apfelrose	Rosa villosa
Zwergf. Felsenbirne	Amelanchier ovalis var. Pumila
Kopfginster	Chamaecytisus supinus
Schwarzer Geißklee	Cytisus nigricans
Färberginster	Genista tinctoria
Zwergmistel	Cotoneaster integerrimus

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:
Stauden:

Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Purpurrote Fetthenne	Sedum telephium
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum

Gräser:

Gemsenschwingel	Festuca rupicaprina
Wimperperlgras	Melica ciliata
Niedrige Segge	Carex humilis
Frühlingssegge	Carex caryophyllea

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:
Selbstklimmer

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	Hedera helix

mit Kletterhilfe

Bergrebe	Clematis montana
Waldrebe	Clematis in Arten
Geißblatt	Lonicera in Arten
Kletterrosen	Rosa in Arten
Knöterich	Polygonum aubertii
Wein	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

2.1 Anlegen von Zisternen
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit 91 HBO

Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Pro 100 m² Dachfläche sind mindestens 3 m³ Speichervolumen vorzuhalten. Der Überlauf der Zisterne wird in den Abwasserwasserkanal 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. In einem solchen Fall soll der für die Einleitbeschränkung erforderliche Rückhalteraum mindestens auf ein 2-jähriges Regenereignis nach dem Arbeitsblatt DWA A 117 bemessen werden. Bei Grundstücken mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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. Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind 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.

2.6 Licht

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.

Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.
Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden. Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden."

2.7 Lärm
Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2 TA-Lärm liegen. Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/impulshaltige oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

3. HINWEISE

3.1 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 die Obere Bodenschutzbehörde, aktuell das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt/Frankfurt und das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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.

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

3.6 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.

3.7 Dachgestaltung Garagen
Benachbarte aneinandergrenzende Garagen sollten in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abgestimmt werden.

3.8 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 m² gepflanzt werden.

3.9 Gerüche
Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunst- abzugsanlagen) 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.

3.10 Landwirtschaft
Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen. Besonders in den arbeitsreichen Monaten April bis Oktober ist auch an Sonn- und Feiertagen mit einer Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Maschinen und Geräten, die Lärm und Staub verursachen könne zu rechnen. Die Arbeiten könne sich je nach Witterung auch auf die frühen Morgenstunden sowie die späten Abendstunden konzentrieren. Diese Arbeiten sin saisonal bedingt hinzunehmen.

3.11 Stellplatzsatzung
Die bei Bauantragstellung gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Rodenbach ist einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.1017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach hat am 07.04.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „2. Änderung Südlich der Adolf-Reichwein-Straße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ……..

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 05.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.07.2022 bis einschließlich 18.08.2022.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 14.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 18.08.2022 aufgefordert worden.

3. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach hat am …….. den Bebauungsplan „2. Änderung Südlich der Adolf-Reichwein-Straße" in der Fassung vom …….. gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am …….. die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „2. Änderung Südlich der Adolf-Reichwein-Straße" in der Fassung vom …….. gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

4. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach in Ihrer Sitzung am …….. beschlossene Satzung des Bebauungsplans „2. Änderung Südlich der Adolf-Reichwein-Straße" in der Fassung vom ……., wurde durch den Bürgermeister am …….. handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Rodenbach, den ……..

.....
(Klaus Schejna)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am …….. bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Rodenbach, den ……..

.....
(Klaus Schejna)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Rodenbach durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Langenselbold, den ……..

.....
Thomas Egel

. Ausfertigung

Bebauungsplan

"2. Änderung Südlich der Adolf-Reichwein-Straße"

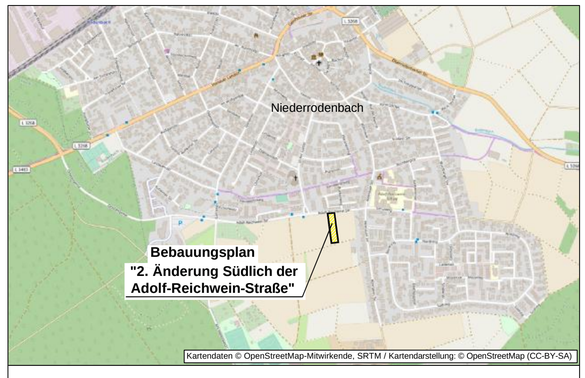
(im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB)

Gemeinde Rodenbach
Ortsteil Niederrodenbach

THOMASEGEL Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold
Tel.: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802
planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand		
22025 - 00	Satzung	Entwickelt	Egel
		Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	26.09.2022



Übersichtskarte