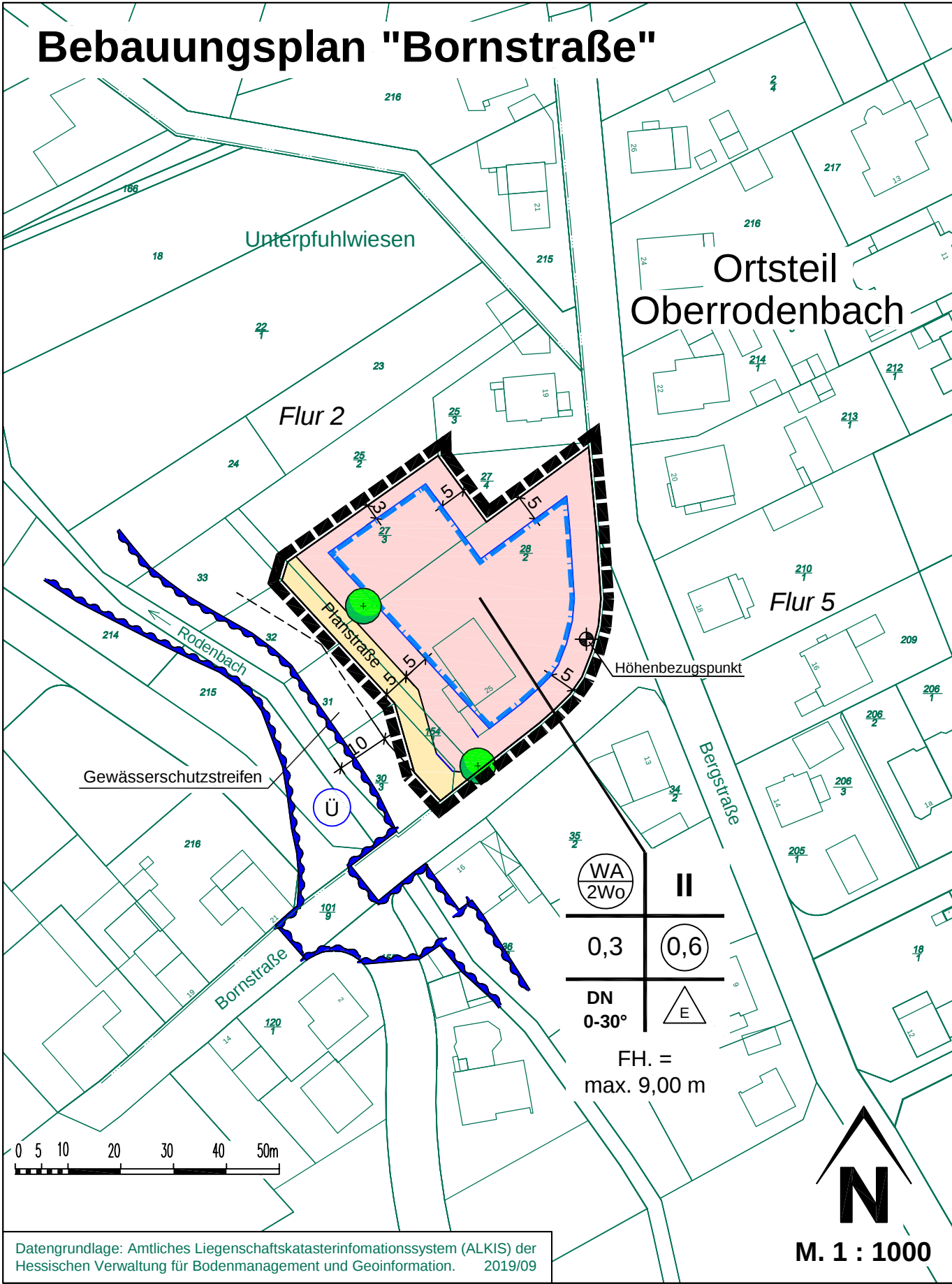




Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	

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

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

WA 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen ohne Staffelgeschoss zulässig

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

FH = max. 9,00 m maximale Firsthöhe = 9,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

△ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

--- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

--- Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Planstraße -öffentlich-

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

● Erhaltung von Bäumen

6. Sonstige Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

DN 0°-30° Angabe der zulässigen Dachneigung

+ Höhenbezugspunkt

7. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB

--- Überschwemmungslinie

U Abflussgebiet HQ 100 nach HWG

U Überschwemmungsgebiet

8. Sonstige Planzeichen

--- vorhandene Grundstücksgrenzen

↓ 3 ↓ Maßlinie / Maßzahl

2 Flurstücksnummer

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 (4) BauNVO
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Es sind gemäß Planeintrag nur Einzelhäuser (E), ohne Staffelgeschoss, zulässig.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Es ist eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist in die Nutzungsschablone eingetragen.
In dem mit WA / 2 Wo festgesetzten Gebiet sind im Einzelhaus maximal 2 Wohnung zulässig.
Als ein Wohngebäude zählt ein Einzelhaus.

1.4 Bezugspunkt
Festgelegte Bezugshöhe für die baulichen Anlagen ist der festgelegte Höhenbezugspunkt.

1.5 Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe
§ 9 (3) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO
Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhe werden vom festgelegten Bezugspunkt (siehe 1.4) gemessen.

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 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.8 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, und zu unterhalten.

Großsträucher:	Mittelsträucher:
Salweide	Salix caprea mas
Weißdorn	Crataegus
Haselnuss	Corylus avellana
Weinrose	Rosa rubiginosa
Feldrose	Rosa agrestis
Kornelkirsche	Cornus mas
Wildobst	Filz-Rose
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Gewöhnl. Stechpalm	Ilex aquifolium

Kleinsträucher:	Gräser:
Sandweide	Salix arenaria
Spießweide	Salix hastata
Kriechweide	Salix repens
Strauchkronwicke	Coronilla emerus
Blaue Heckenkirsche	Lonicera caerulea
Essigrose	Rosa galica
Alpenheckenrose	Rosa pendulina
Apfelrose	Rosa villosa
Zwergf. Felsenbirne	Amelanchier ovalis var. Pumila
Kopfginster	Chamaecytisus supinus
Schwarzer Geißklee	Cytisus nigricans
Färberginster	Petrorhagia saxifraga
Zwergmistel	Cotoneaster integerrimus

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:	Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:
Stauden: Kleines Habichtskraut Scharfer Mauerpfeffer Milder Mauerpfeffer Purpurrote Fetthenne Frühlingsfingerkraut Felsennelke Echte Hauswurz	Hieracium pilosella Sedum acre Sedum sexangulare Sedum telephium Potentilla neumanniana Petrachia saxifraga Sempervivum tectorum

Selbstklimmer	Parthenocissus quinquefolia
Wildes Wein	Hedera helix

1.9 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Zum Schutz vor schädlichen Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen sind **Erdarbeiten** witterungsabhängig bei ausreichender Trockenheit durchzuführen.
Die **Baufeldfreimachung und der Gebäudeabriss** darf nur im Zeitraum von Oktober bis Februar, rechtzeitig vor der Brutsaison bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen, sodass bei deren Ankomst im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsamkeit herrscht.
Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.
Der **Abriss des Gebäudes** ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um Konflikte mit Gebäudebrütern zu vermeiden.
Vor dem Gebäudeabbruch ist eine Kontrolle auf Fledermausquartiere/Fledermäuse durchzuführen.

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

2.1 Dachgestaltung
Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 0-30° zulässig.
Dacheindeckung/Dachfarbe
Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rottöne zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.
Dachaufbauten
Gauben sind als Flachdach-, Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

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

2.3 Farbgebung baulicher Anlagen
Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

2.4 Gartengestaltung
Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

2.5 Anlagen von Zisternen
Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen 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.

2.6 Fotovoltaik
Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen sind auf den Dächern zu errichten.

2.7 Dachbegrünungen
Flachdächer sind als dauerhaft begrünte Dächer auszuführen.

3. HINWEISE

3.1 Abfallwirtschaft
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, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

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

3.5 Vorsorgender Bodenschutz
Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwenden. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.

3.6 Außenbeleuchtungen
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.

3.7 Stellplatzsatzung
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Rodenbach wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 21.01.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bornstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

2. **ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Am wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert worden.

3. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Rodenbach hat am den Bebauungsplan „Bornstraße“ in der Fassung vom gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Rodenbach hat am die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bornstraße“ in der Fassung vom gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

4. **AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Die durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Rodenbach in Ihrer Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplans „Bornstraße“ in der Fassung vom wurde durch den Bürgermeister am handschriftlich unterzeichnet und ausgeteilt.

Rodenbach, den (Schejna) Bürgermeister

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

Rodenbach, den (Schejna) Bürgermeister

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

Langenselbold, den Thomas Egel

. Ausfertigung

Bebauungsplan "Bornstraße"

(im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Gemeinde Rodenbach

Ortsteil Oberrodenbach

THOMASEGEL
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold

Tel.: 061 84 / 93 43 77
Fax: 061 84 / 93 43 78
Mobil: 0172 / 67 55 802

planungsgruppe-egel@t-online.de • www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
20049 - 00	Auslegung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	23.05.2023

Bebauungsplan "Bornstraße"

Niederrodenbach

Oberrodenbach

Übersichtskarte