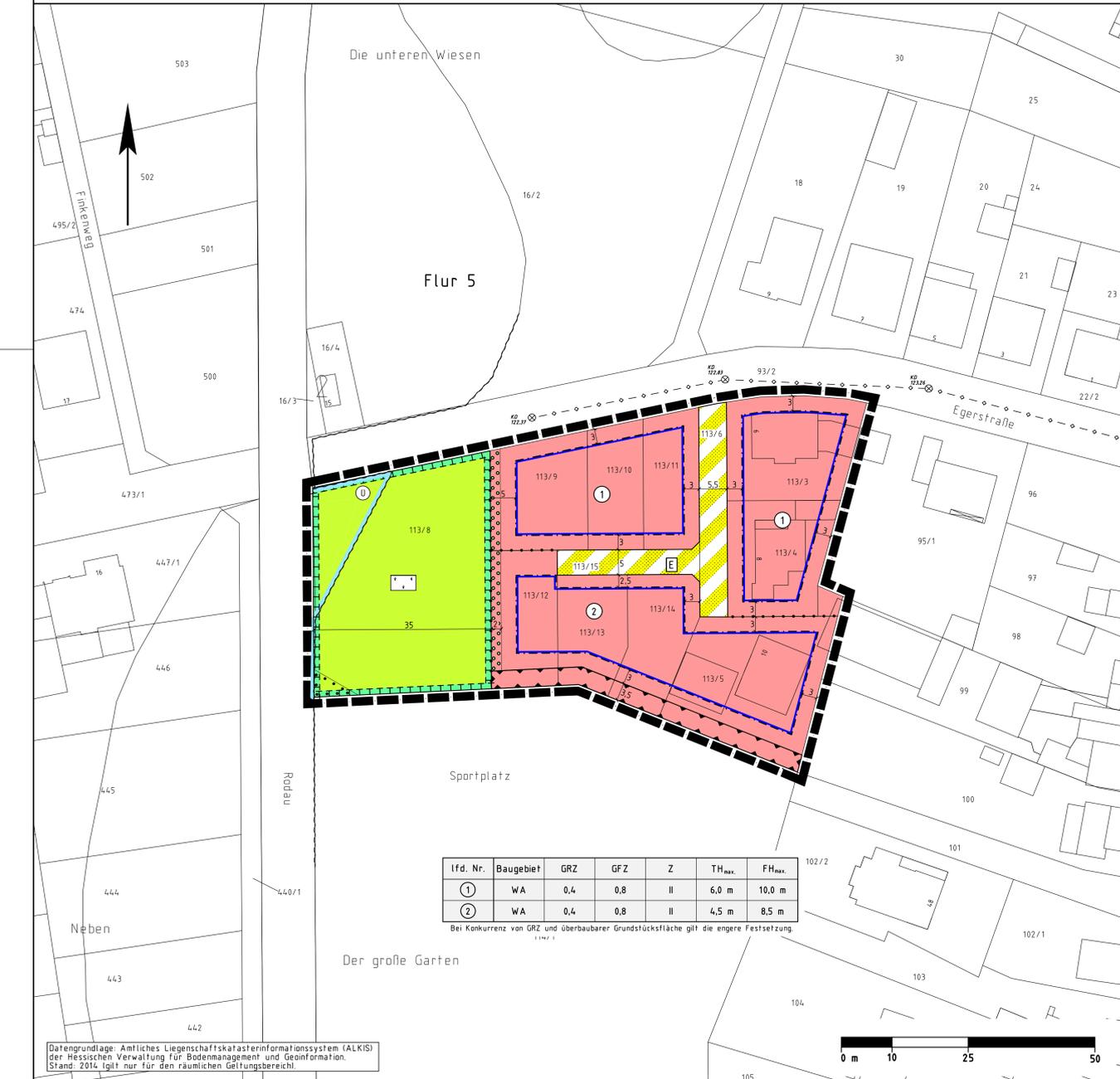


# Stadt Rodgau, Stadtteil Jügesheim

## Bebauungsplan J 43 "Egerstraße"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH <sub>max.</sub>	FH <sub>max.</sub>
1	WA	0,4	0,8	II	6,0 m	10,0 m
2	WA	0,4	0,8	II	4,5 m	8,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

### 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. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flur 5
- 1.1.3 Flurnummer
- 1.1.4 Polygonpunkt
- 1.1.5 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Pflanzzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 TH<sub>max.</sub> Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 FH<sub>max.</sub> Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.1.1 Private Erschließungsstraße
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.5.1 Abwasserkanal (unverbindlich)
- 1.2.6 Grünflächen
- 1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Rodaupark
- 1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 1.2.7.1 Grenze Überschwemmungsgebiet der Rodau
- 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.8.1.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Gehölzinseln und Stillgewässer
- 1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.8.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 1.2.9 Sonstige Pflanzzeichen
- 1.2.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.9.2 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über dem Niveau des angrenzenden Sportplatzes
- 1.2.9.3 Kanaldeckelhöhe in m über NN
- 1.2.9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO**
  - 2.1.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
  - 2.1.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhenmittlung der max. zulässigen Gebäudeoberkante ist der Höhenpunkt 123 m ü NN (Voraussichtliche Oberkante der Fahrbahn der privaten Erschließungsstraße).
- 2.2 **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Je Gebäude (Einzelhaus) sind zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
- 2.3 **Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

### 2.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 2.4.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, sofern dem keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.
- 2.4.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Gehölzinseln und Stillgewässer
 

Maßnahmen: Für die Neuanlage des Grünlands ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden. Aus landschaftspflegerischer Sicht sollte dazu idealerweise das Heumulchsaat-Verfahren (Ausbringung von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche) eingesetzt werden. Bis zu 20% der Fläche können durch Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern, vorzugsweise der Artenlisten unter 4.1, bepflanzt werden. Die übrige Fläche ist anschließend als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Nährdüngung ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Rindern zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. In Rodaunähe ist ein naturnahes Stillgewässer mit einer Wassertiefe von 0,5 m bis 1,0 m und einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> anzulegen.

Zulässig ist ein bis zu 3,0 m breiter Weg zwischen der Egerstraße und dem südlich liegenden Sportplatz mit ausschließlich wasserundurchlässiger Flächenbefestigung.

### 2.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 2.5.1 Für das Teil-WA mit der lfd. Nr. 2 gilt: Schutzbedürftige Räume (nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") mit zu öffnenden Fenstern (bspw. Kinderzimmer und Schlafräume) dürfen im Obergeschoss nicht an den dem Sportplatz zugewandten Seiten angeordnet werden.
- 2.5.2 Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Höhe des Lärmschutzwalles beträgt dabei mindestens 2,5 m über dem Niveau des angrenzenden Sportplatzes.

### 2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innere der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen (vgl. Artenliste unter 4.1). Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz sei hingewiesen.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO

- 3.1 **Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
  - 3.1.1 **Dächer**
    - 3.1.1.1 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig, sofern sie in die Dachlandschaft integriert sind.
    - 3.1.1.2 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen wie Sattel- Walm- und Zeldächer, auch versetzte Pultdächer und einer Neigung von 25° bis 45°. Bei Nebendächern und Nebenanlagen (dem Hauptdach untergeordnete Teile des Daches oder Dächer wie bspw. Gauben-, Zwerchhaus- und Garagendächer) sind Abweichungen zulässig.
    - 3.1.1.3 Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachneigung von unter 15° sind in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen (vgl. Artenliste unter 4.1). Ausgenommen hiervon sind Flächen für die Nutzung / Gewinnung regenerativer Energien. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drainmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.
    - 3.1.1.4 Zulässig sind stehende Gauben und Schleppegauben. Gauben und sonstige Dachaufbauten müssen sich in der Dachfläche deutlich unterscheiden und sind in Material, Farbe und Gestaltung an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen. Die Gesamtbreite aller Gauben einschließlich Zwerchgiebel / Zwerchhäuser darf höchstens 3/5 der Gesamtaufhöhe betragen.
    - 3.1.1.5 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 2/5 der Hauptfassade und mit einer Mindestdachneigung von 35° zulässig. Die Firstoberkante der Zwerchhäuser / giebel darf den First des Hauptdaches nicht überragen.
  - 3.1.2 **Doppelhäuser**

Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.
  - 3.2 **Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup> (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden (vgl. Artenliste unter 4.1).

### 4 Hinweise

- 4.1 **Artenlisten**

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):  
Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:  
Bäume 1. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm  
Bäume 2. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150  
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

<b>Bäume 1. Ordnung:</b>	- Acer pseudoplatanus	<b>Bäume 2. Ordnung:</b>	- Acer campestre
Bergahorn	- Acer platanoides	Feldahorn	- Carpinus betulus
Spitzahorn	- Alnus glutinosa	Hainbuche	- Frangula alnus
Schwarzerle	- Fraxinus excelsior	Faulbaum	- Pyrus pyrastrer
Esche	- Quercus robur	Wildbirne	- Sorbus aucuparia
Stieleiche	- Salix alba	Eberesche	- Salix caprea
Siberweide		Salweide	

- Sträucher:**
- |                     |                      |                         |                         |
|---------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Gew. Berberitze     | - Berberis vulgaris  | <b>Kletterpflanzen:</b> | - Clematis radicans     |
| Hainbuche           | - Carpinus betulus   | Trompetenblume          | - Clematis Montana/     |
| Roter Hartriegel    | - Cornus sanguinea   | Clematis                | Clematis-Hybriden       |
| Hasel               | - Corylus avellana   | Efeu                    | - Hedera helix          |
| Weißdorn            | - Crataegus monogyna | Wald-Geißblatt          | - Lonicera periclymenum |
|                     | laevigata            |                         |                         |
| Hundsrose           | - Rosa canina        | Kletterkornel           | - Polygonum Aubertii    |
| Wölliger Schneeball | - Viburnum lantana   | Kletter Wein            | - Vitis vinifera        |
- blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten:**
- |               |                         |                    |                           |
|---------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| Kornelkirsche | - Cornus mas            | Falscher Jasmin    | - Philadelphus coronarius |
| Sommerflieder | - Buddleja davidii      | Blut-Johannisbeere | - Ribes sanguineum        |
| Buchsbaum     | - Buxus sempervirens    | Rosen              | - Rosa div. spec          |
| Deutzie       | - Deutzia hybrida       | Flieder            | - Syringa vulgaris        |
| Hortensie     | - Hamamelis mollis      | Sommerspiere       | - Spiraea bumalda         |
|               | - Hydrangea macrophylla | Weigelia           | - Weigelia florida        |
| Mispel        | - Mespilus germanica    | Blauregen          | - Wisteria sinensis       |

### Obstbäume:

- |                              |           |                                |           |
|------------------------------|-----------|--------------------------------|-----------|
| Kaiser Wilhelm               | - Apfel   | Gravensteiner                  | - Apfel   |
| Graue französische Renette   | - Apfel   | Rheinischer Röschenapfel       | - Apfel   |
| Riesenkornel                 | - Apfel   | Rote Sternrenette              | - Apfel   |
| Roter Boskoop                | - Apfel   | Roter Herbstkalvil             | - Apfel   |
| Roter Triemer                | - Apfel   | Schöner von Nordhausen         | - Apfel   |
| Weinapfel                    | - Apfel   | Winterambour                   | - Apfel   |
| Winterlockenapfel            | - Apfel   | Clapps Liebel                  | - Apfel   |
| Küte Graue                   | - Birne   | Frühe von Trevous              | - Birne   |
| Große schwarze Knorpekirsche | - Kirsche | Schneiders späte Knorpekirsche | - Kirsche |

### Sedum-Kraut-Begrünung:

Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

- Kräuter:**
- |                    |                        |                     |                   |
|--------------------|------------------------|---------------------|-------------------|
| Gemeine Schafgarbe | - Achillea millefolium | <b>Sedum-Arten:</b> | - Sed. album      |
| Kornblume          | - Centaurea cyanus     | Mauerpfeffer        | - Sed. floriferum |
| Habichtskraut      | - Hieracium pilosella  | Fetthenne           | - Sed. reflexum   |
| Fingerkraut        | - Potentilla verna     | Mongolen-Sedum      | - Sed. hybridum   |
| Wilder Majoran     | - Origanum vulgare     | milder Mauerpfeffer | - Sed. reflexum   |
| Thymian            | - Thymus serpyllum     | Teppich-Sedum       | - Sed. spurium    |

### 4.2 Stellplätze

Hingewiesen sei auf die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

### 4.3 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

### 4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.

### 4.5 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDschG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDschG 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.

### 4.6 Artenschutz

Gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG gilt: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen sind die ggf. notwendige Abriss- und Baufeldbefeuerungsarbeiten in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen.

### 4.7 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt tw. innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Rodau. Gemäß § 78 WHG sind u.a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen der Erdoberfläche untersagt.

### 4.8 Allgemeiner Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften wie bspw. Satzungen, Richtlinien und Gutachten können in der Stadtverwaltung Rodgau, Hintertorstraße 15, Fachbereich Stadtplanung und Umwelt, Raum 1.3 während der üblichen Dienststunden sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

### Verfahrensvermerke:

- 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. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am \_\_\_\_\_
- Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- Die Offenlage 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 \_\_\_\_\_

### Ausfertigerungsvermerk:

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 \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

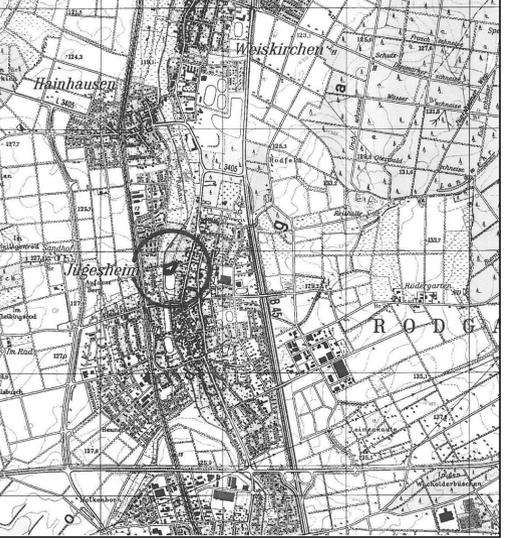
### Rechtskraftvermerk:

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

Rodgau, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



### VORABZUG

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 14.01.15 / 18.02.15

Stadt Rodgau, Stadtteil Jügesheim  
Bebauungsplan J 43 "Egerstraße"

Bearbeitet: Fischer, Krutzsch  
CAD: Roelting  
Maßstab: 1:500

Vorentwurf

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 2014, lgtl. nur für den räumlichen Geltungsbereich.