



Stadt Rodgau, Stadtteil Jügesheim

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes  
Jügesheim Nr. 43 „Egerstraße“**

Planstand: 13.05.2015

Bearbeiter:

Barbara Krutzsch, M.A., Stadtplanerin AKH

Yvonne Leukel, B.Sc. Geographie

## Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
2	Inhalt und Festsetzungen.....	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	9
2.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	10
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	10
2.2.4	Höhe der Gebäude .....	11
2.2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
2.2.6	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude .....	12
2.2.7	Stellplätze und Garagen / Carports.....	12
2.3	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
2.4	Immissionsschutzrechtliche Festsetzung.....	13
2.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	14
3.1	Gebäudegestalt.....	14
3.2	Grundstücksfreiflächen .....	15
4	Hinweise.....	16
4.1	Artenlisten .....	16
4.2	Stellplätze.....	16
4.3	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....	16
4.4	Verwertung von Niederschlagswasser.....	16
4.5	Denkmalschutz.....	16
4.6	Artenschutz .....	16
4.7	Überschwemmungsgebiet.....	16
4.8	Allgemeiner Hinweis.....	17
5	Verkehrliche Erschließung .....	17
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange .....	17
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....	17
8	Immissionsschutz.....	19
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	20
10	Infrastruktur .....	23
11	Altablagerungen und Altlasten .....	23
12	Bodenordnung.....	23
13	Kosten .....	23
14	Verfahrensstand.....	23

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Bereits 1999 gab es seitens des Planinitiators Herrn Winter Überlegungen, Teilflächen seines (ehemaligen) Gärtnereibetriebes in der weiteren Rodauaue an der Egerstraße zu Gunsten einer Wohnbebauung umzunutzen. Mit dem Ziel der Umwidmung der bisher dargestellten Fläche für Erwerbsgartenbau in Wohnbaufläche und damit der Schaffung des Bauplanungsrechtes wurde gemäß Stadtverordnetenbeschluss am 09.12.2002 eine Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Im Zuge des 2004 abgeschlossenen Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wurde jedoch lediglich der östliche Teil des Gärtnereigeländes in Form einer Ortsrandarrondierung in Wohnbaufläche umgewandelt. Die östliche Fläche des Geländes in Richtung Rodau wurde hingegen als Grünfläche dargestellt.

Parallel zur Beantragung der Änderung des Flächennutzungsplanes fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau am 09.12.2002 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Jügesheim Nr. 43 „Südlich und nördlich der Egerstraße, östlich der Rodau“. Mit diesem wurde das Ziel verfolgt, eine planerische Neuordnung der Betriebsflächen der ansässigen Gärtnerei sowie eine Zweitbebauung der Baugrundstücke an der Weiskircher Straße / nördlichen Egerstraße zu ermöglichen.

Nachdem im Hinblick auf den benachbarten Sportplatz ein Schallgutachten erstellt wurde zeigte sich, dass die durch den Planinitiator beabsichtigte Bebauung vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Gutachtens i.V.m den Ergebnissen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens nur in Teilbereichen planungsrechtlich umsetzbar war, sodass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes anschließend ruhte.

Stattdessen wurde von Herrn Winter im Jahr 2005 auf Basis des § 34 BauGB eine Bauvoranfrage beim Kreisbauamt des Kreises Offenbach eingereicht mit dem Ergebnis, dass die drei auf der neuen FNP-Wohnbaufläche gelegenen Gebäude im östlichen Gebiet als positiv beschieden wurden. Im Zeitraum von 2006 bis 2008 wurden die Einzelbaugenehmigungen für die Wohngebäude erteilt, welche im weiteren Zeitverlauf umgesetzt wurden.

Die Bestrebungen das entsprechende Grundstück einer weiteren Bebauung zuzuführen wurden vonseiten des Planinitiators bis heute verfolgt. Im Laufe der Jahre haben sich die Rahmenbedingungen für dieses Vorhaben in positiver Hinsicht verändert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau hat daher in ihrer Sitzung am 13.10.2014 den „alten“ Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2002 aufgehoben und in gleicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Jügesheim Nr. 43 „Egerstraße“ beschlossen. Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für Wohnbebauung und eine öffentliche Grünfläche.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Zentrum des Stadtteils Jügesheim, umfasst in der Gemarkung Jügesheim, Flur 5, die Flurstücke Nr. 113/3, 113/4, 113/5, 113/6 und 113/7 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Egerstraße, nördlich anschließend Wiese und Wohnbebauung
Osten:	Wohnbebauung
Süden:	Vita-Park und Sportplatz
Westen:	Rodau, westlich anschließend Wohnbebauung

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 5.650 m<sup>2</sup>. Davon entfallen rd. 1.560 m<sup>2</sup> auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und rd. 3.710 m<sup>2</sup> auf Wohngebietsfläche. Weiterhin umfassen die Verkehrsflächen eine Größe von rd. 380 m<sup>2</sup>.

### Lage des Plangebietes im Luftbild



Quelle: Eigene Darstellung mit Google Maps (26.01.2015)

genordet, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert den Bestand der Anwesen Egerstraße 6, 8 sowie 10 und greift somit die i.S.d. § 34 BauGB genehmigten Wohnbauten auf. Durch die beabsichtigte Bebauung erfolgt eine Arrondierung der Bebauung westlich der Weiskircher Straße.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz; es handelt sich um die Fläche der ehem. Gärtnerei. Die im westlichen Teilbereich vorgesehene Grünanlage wird den Rodaupark ergänzen und dient als Ausgleichsmaßnahme für die geplante Wohnbebauung. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Grünanlage nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Jügesheim Nr. 43 „Egerstraße“ und nach Durchführung der

Pflanzmaßnahmen in das öffentliche Eigentum zu übergeben. Aus diesem Grunde und um eine planungsrechtliche Neuregelung für die Bebauung und die Freifläche südlich der Egerstraße und östlich der Rodau herbeizuführen, wurde zwischen der Stadt Rodgau und dem Vorhabenträger im Oktober 2014 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

### 1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im **Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan<sub>2010</sub><sup>1</sup> (RegFNP<sub>2010</sub>)** ist das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand sowie Grünfläche dargestellt. Dieser führt hierzu folgendes aus:

#### Siedlungsgebiete

##### 3.4.1-3 (Z)

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u.a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar.

##### 3.4.1-4 (Z)

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z.B. freiwerdende Militärflächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich.

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. (...)

##### 3.4.1-5 (Z)

Sofern keine „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

##### 3.4.1-9 (Z)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbau land, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,

---

<sup>1</sup> Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Den in 1999 angestrebten Überlegungen, Teilflächen des ehemaligen Gärtnereibetriebes in der weiteren Rodauaue an der Egerstraße zu Gunsten einer Wohnbebauung umzunutzen, standen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen.

Zur Schaffung des Planungsrechts wurde beim Planungsverband gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 09.12.2002 eine Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt mit dem Ziel der Umwidmung von Erwerbsgartenbau in Wohnbaufläche. Das in 2004 abgeschlossene Flächennutzungsplanänderungsverfahren führte im Ergebnis jedoch dazu, dass nur der östliche Teil des Gärtnereigeländes in Form einer Ortsrandarrondierung in Wohnbaufläche umgewandelt wurde; die westliche Fläche in Richtung Rodau (in einer Breite von ca. 75 m bis zur Rodauparzelle) wurde als Grünfläche dargestellt.

Mittlerweile haben sich die regionalplanerischen Vorgaben verändert und nach aktuellem Sachstand stellt sich die Lage wie folgt dar: Der Flächennutzungsplan wurde in 2011 vom Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) abgelöst; letzterer ist nicht parzellenscharf, hat einen Maßstab von 1:50.000 und ist erst ab einer Flächengröße von 5.000 m<sup>2</sup> relevant. Der vorgeschlagene Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes J43 hat eine Größe von ca. 5.650 m<sup>2</sup>, die geplante, über den Bestand hinausgehende Ergänzung des Baulandes umfasst allerdings nur eine Fläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb der Relevanzschwelle. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Darstellungen des RegFNP einer Erweiterung der Bebauung im genannten Rahmen nicht (mehr) entgegenstehen.

Bezüglich der Einhaltung der Dichtevorgaben des Regionalplanes ist folgendes aufzuzeigen: Das gegenständliche Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich eines vorhandenen S-Bahn-Haltepunktes, dem Bahnhof Rodgau-Jügesheim, sodass für diesen Siedlungstyp Dichtevorgaben von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten sind. Der Bahnhof Rodgau-Jügesheim liegt in rd. 800 m fußläufiger Entfernung südwestlich des Plangebietes. Die S-Bahn-Linie S 1 fährt diese Haltestation stündlich mehrmals an und bietet Anbindungen in Richtung Wiesbaden Hauptbahnhof und Rödermark-Ober Roden.

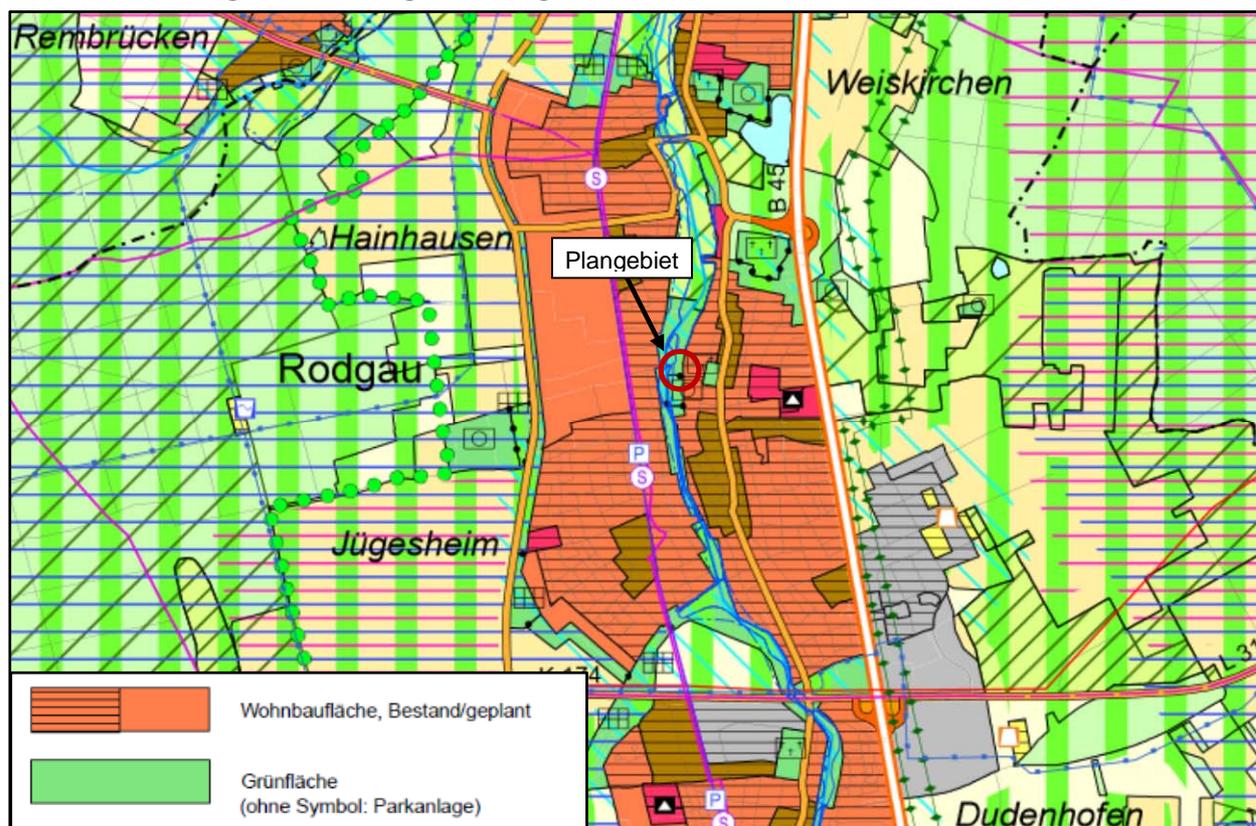
Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes können auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche rd. 18 Wohneinheiten entstehen. Dieser Wert ergibt sich unter Annahme einer Bebauung der insgesamt 9 dargestellten Baugrundstücke mit jeweils einem Einzelhaus, wobei pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Die Bruttowohnbaufläche des Plangebietes setzt sich aus der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes zzgl. der im Plangebiet vorhandenen Verkehrsfläche zusammen und beträgt demzufolge rd. 4.090 m<sup>2</sup>, sodass auf einer Fläche von 1 ha umgerechnet 44 Wohneinheiten entstehen könnten.

Die Dichtewerte des einschlägigen Siedlungstyps werden folglich geringfügig unterschritten. Im vorliegenden Fall kann jedoch nach diesseitiger Auffassung von den Ausnahmeregelungen des Regionalplanes Gebrauch gemacht werden. Dies begründet sich zunächst in der direkten Nachbarschaft zu baustrukturell dörflich geprägten Gebieten, da im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes im Wesentlichen freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser vorzufinden sind. Infolge der im Rahmen der Festsetzungen ermöglichten Wohnbebauung des Plangebietes entsteht ein weicher Übergang von der Ortslage zu den

nördlich der Egerstraße sowie westlich des ausgewiesenen Wohnbaugebietes vorhandenen Grünflächen, welche im Übrigen Bestandteil des 2004 beschlossenen Rodauparkkonzeptes sind. Die im Plangebiet angestrebte Wohnbaudichte trägt folglich der Eigenart der näheren Umgebung Rechnung und wird nach diesseitiger Auffassung als mit den Vorgaben des Regionalplanes vereinbar angesehen.

Zusammenfassend sei festgestellt, dass der Bebauungsplan den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 entspricht und dessen Grundzüge beachtet. Die Vorgaben der Regionalplanung sind insofern hinreichend berücksichtigt worden, die Planung ist mit den Aussagen des Regionalplanes vereinbar.

#### Ausschnitt RPS/RegFNP<sub>2010</sub> mit Lage des Plangebietes



Quelle: RP Darmstadt, Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 genordet, ohne Maßstab

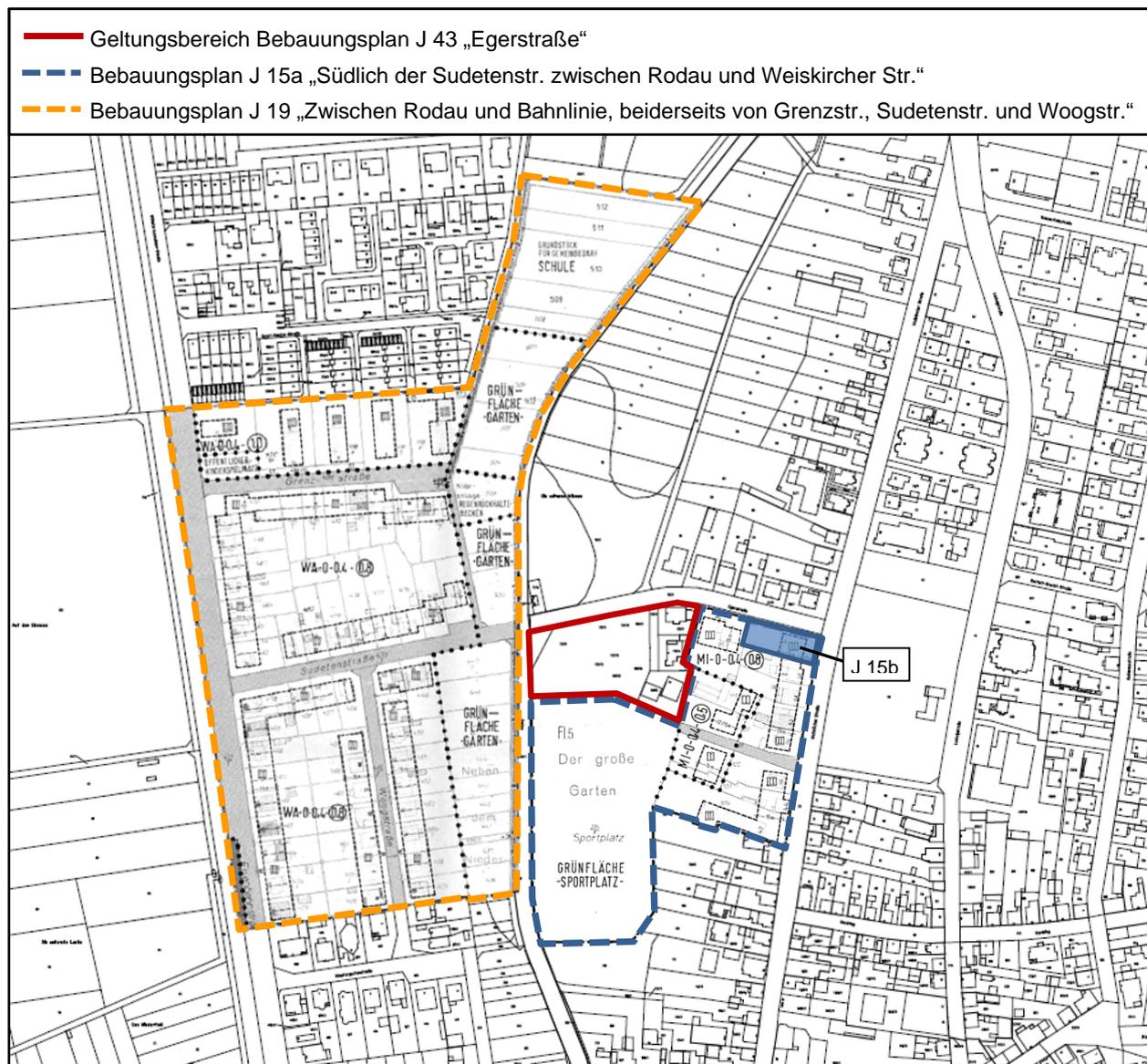
#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt insgesamt an zwei Bebauungspläne, deren räumliche Geltungsbereiche in der nachfolgenden Übersicht dargestellt sind.

In westlicher Richtung schließt sich in Angliederung an die Rodau der Bebauungsplanes J 19 „Zwischen Rodau und Bahnlinie, beiderseits von Grenzstr., Sudetenstr. und Woogstr.“ an das Plangebiet an. Dieser wurde bereits am 24.07.1975 rechtskräftig und weist für seinen räumlichen Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet sowie Grünfläche für Gärten aus. In östlicher und südlicher Richtung grenzt der Bebauungsplan J 15a „Südlich der Sudetenstr. zwischen Rodau und Weiskircher Str.“ an das Plangebiet. Hierbei

handelt es sich ebenfalls um einen Bebauungsplan älteren Datums, welcher am 11.06.1976 rechtskräftig wurde und für seinen Geltungsbereich Mischgebiet und Grünfläche für den Sportplatz festsetzt.



Quelle: Kreis Offenbach, Bebauungspläne der Stadt Rodgau; eigene Fotomontage

## 2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherstellung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Anlehnung an § 1 Abs. 3 BauGB die nachfolgend erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Jügesheim Nr. 43 „Egerstraße“ aufgenommen worden. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der angrenzenden Bebauung, sowie dem im Plangebiet bereits entwickelten Gebäudebestand.

## 2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Planziel der Bestandssicherung der i.S.d. § 34 BauGB errichteten Gebäude sowie der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnbebauung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Ausweisung.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Form von Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung. Üblicherweise stellt sich das „Baufenster“ in seiner Fläche größer dar, als die zulässige GRZ rechnerisch für eine Bebauung ermöglichen würde.

### 2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,8$  überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt für das allgemeine Wohngebiet eine **GRZ = 0,4** fest, welche sich an der umliegenden Bebauung, dem im Geltungsbereich bereits vorzufindenden Bestand, sowie den angrenzenden Bebauungsplänen J 15a und J 19 orientiert und in Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen eine umgebungsverträgliche Bebauung sicherstellt. Die festgesetzte GRZ richtet sich zugleich nach der im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

### 2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Dabei bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. 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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Damit berücksichtigt er zum einen die bereits auf Grundlage § 34 BauGB errichteten Wohnhäuser im Plangebiet, welche sich in diese Festsetzung einfügen und trägt gleichzeitig der angestrebten zweigeschossigen Bebauung Rechnung.

### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Um zu gewährleisten, dass sich die Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in die bereits bestehende Bebauung einfügt und um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden empfiehlt sich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird vorliegend durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit der maximal zulässigen Trauf- sowie Firsthöhe bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

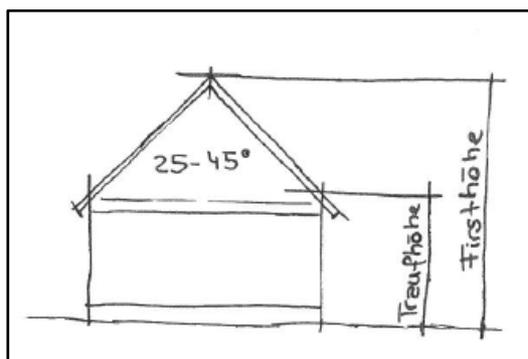
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von  $Z = II$  fest, womit er die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 5a und Nr. 19 aufgreift und zugleich die im östlichen Plangebiet im Bestand bereits zweigeschossige Bebauung berücksichtigt.

#### 2.2.4 Höhe der Gebäude

Um ein prüfbares Maß der Höhenentwicklung und eine Begrenzung der Gebäude nach oben hin sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan sowohl die max. zulässige Firsthöhe als auch die max. zulässige Traufhöhe fest. Die Traufhöhe entspricht dabei der Schnittkante von verlängerter Außenwand und Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung der max. zulässigen Gebäudeoberkante ist der Höhenpunkt 123 m ü NN (Voraussichtliche Oberkante der Fahrbahn der privaten Erschließungsstraße).

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung sowie der Bebauung im Plangebiet sieht der vorliegende Bebauungsplan eine Staffelung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe vor. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan zwei unterschiedliche Wohngebiete fest. Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 im nördlichen Geltungsbereich beträgt die maximal zulässige Traufhöhe  $TH_{max.} = 6,0$  m, die maximal zulässige Firsthöhe wird auf  $FH_{max.} = 10,0$  m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Höhenentwicklung der Anwesen Egerstraße 6 und 8, welche durch die vorliegende Planung aufgegriffen werden. Im Übrigen berücksichtigt diese Höhenbegrenzung die nördlich entlang der Egerstraße bestehende Wohnbebauung und stellt insofern sicher, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Gebäudekubatur in das städtebauliche Gefüge der Umgebung eingliedert.

Die Höhenentwicklung im Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 wird mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von  $TH_{max.} = 4,5$  m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von  $FH_{max.} = 8,5$  m auf ein geringeres Maß begrenzt. Somit wird eine Abstufung der künftigen Bebauung zum südlich gelegenen Sportplatz erreicht, sodass ein weicher Übergang zu der gefühlt offenen Landschaft des Sportplatzes entsteht. Darüber hinaus ist die geplante gestufte Höhenentwicklung auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zu begrüßen.



Eigene Darstellung

#### 2.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Eine Bauweise wird vorliegend nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen bis an die heran gebaut werden darf. Zudem wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen.

### **2.2.6 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Um zu gewährleisten, dass zu keinem Zeitpunkt eine mit der benachbarten Bebauung potenziell in Konflikt tretende Dichte entsteht und im Hinblick darauf, dass die Planung zur Ergänzung des Bestandes mit dem Zweck des Lückenschlusses die Errichtung von Gebäuden zur Wohnnutzung vorbereiten soll, wird festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus) max. 2 Wohnungen zulässig sind. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

### **2.2.7 Stellplätze und Garagen / Carports**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO gilt, dass, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind also regelmäßig innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies wird klärend in vorliegender Planung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dabei ist beachtlich, dass die Hessische Bauordnung unter § 6 „Abstandsflächen und Abstände“ die freizuhaltenden Bereiche in Abhängigkeit baulicher Anlagen regelt. Unter Abs. 10 werden die baulichen Anlagen gelistet, die ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück zulässig sind. Neben einer Garage oder aneingerbaute Garagen einschließlich Abstellraum oder Abstellfläche sind auch bis zu drei Stellplätze zulässig. Die Länge der Grenzbebauung darf bei den genannten Anlagen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Die Regelungen nach Landesrecht gelten fort, sodass eine pauschale Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht festgesetzt wird, sondern eine Festsetzung in Abhängigkeit der Landesregelung getroffen wird: 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.

## **2.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau hat am 17.05.2004 das Rodauparkkonzept beschlossen, dessen Zielaussage der Erhalt eines grünen Bandes für Natur und Freizeit in der Rodauaue ist. Um diesem Ziel nachzukommen soll ein 35 m breiter Streifen entlang der Rodau als Grünfläche entstehen, welcher gleichzeitig als naturschutzfachlicher Ausgleich für die ermöglichte Neubebauung dient. Der vorliegende Bebauungsplan weist die entsprechende Fläche daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rodaupark aus, die im Übrigen von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert wird. Nach einem dreijährigen Entwicklungszeitraum wird die Grünfläche an die Stadt übereignet, welche im Gegenzug die dauerhafte Unterhaltung derselben übernimmt.

Um die öffentliche Grünfläche gemäß dem notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich zu entwickeln und langfristig zu sichern werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei wird der Grünfläche das Entwicklungsziel Extensivgrünland mit Gehölzinseln und Stillgewässer zugeordnet.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für die als Extensivgrünland mit Gehölzinseln und Stillgewässer zu entwickelnde Grün- bzw. Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen erforderlich: 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 aus den Artenlisten, 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 Mähnutzung ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Rindern zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

Weiterhin wird die geplante Grünfläche durch einen 2 m breiten Pflanzstreifen ergänzt, welcher zu den privaten Baugrundstücken gehört und eine optische Trennwirkung zwischen Grünfläche im Westen und Wohnbebauung im Osten entfaltet.

Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen: 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. In der Grünfläche ist ein bis zu 3,0 m breiter Weg zwischen der Egerstraße und dem südlich liegenden Sportplatz mit ausschließlich wasserdurchlässiger Flächenbefestigung zulässig. Dieser dient der Anbindung der südlich gelegenen Sportplatzanlage an die sich nordwestlich des Plangebietes anschließenden Ortslagen.

Um die natürliche Bodenfunktion nicht über das erforderliche Maß hinausgehend zu beeinträchtigen wird außerdem festgesetzt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind, sofern dem keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

Um Doppelungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als **Anhang** beiliegt.

## **2.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzung**

Vgl. Kapitel 8 „Immissionsschutz“

## **2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der Bebauungsplan setzt zwischen Grünfläche und Wohngebiet einen 2 m breiten Pflanzstreifen fest, welcher zu den privaten Baugrundstücken gehört und als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient. In den textlichen Festsetzungen wird hierzu ausgeführt, dass innerhalb dieser Fläche eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen ist. Diese sind der Artenliste zu entnehmen. Ergänzend ist auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz hinzuweisen.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Jügesheim Nr. 43 „Egerstraße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gebäudegestalt (Dächer und Doppelhäuser), die Ausführung und Gestaltung von Einfriedungen und Pkw-Stellplätzen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

#### 3.1 Gebäudegestalt

##### Dächer

Die Dachlandschaft des Stadtteils stellt sich in ihrer Formensprache und Farbgebung als harmonisch dar, da die Bestandsgebäude im Wesentlichen mit geneigten Dächern in den Farbtönen rot bis anthrazit versehen sind. Die Errichtung neuer Gebäude soll sich in diese baukulturelle Landschaft einfügen, weshalb der Bebauungsplan einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Eindeckung) enthält.

In Bezug auf die Dachform sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen wie Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie auch versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Da die stadtbildprägende Funktion insbesondere von der Gebäudegestalt der Hauptgebäude ausgeht und Nebengebäuden hierbei eine untergeordnete Rolle zukommt, sind bei Nebendächern und Nebenanlagen (dem Hauptdach untergeordnete Teile des Daches oder Dächer wie bspw. Gauben-, Zwerchhaus- und Garagendächer) Abweichungen zulässig.

Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig, da diese zu einem nicht harmonischen Eindruck der Dachlandschaft aus der Ferne beitragen kann.

Darüber hinaus sind angesichts des ökologischen und ökonomischen Potenzials Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie zulässig, sofern sie in die Dachlandschaft integriert sind. Diese Festsetzung wurde vor dem Hintergrund städtebaulich-gestalterischer Belange in den Bebauungsplan aufgenommen und dient dazu, das Bild einer harmonischen Dachlandschaft zu sichern. So können bspw. auf dem Dach aufgeständerte und nicht in die Gesamtlage des Daches integrierte Solaranlagen eine stadtbildstörende Wirkung entfalten, insbesondere wenn Dächer größerer Anzahl in enger Nachbarschaft mit auffälligen Anlagen versehen sind.

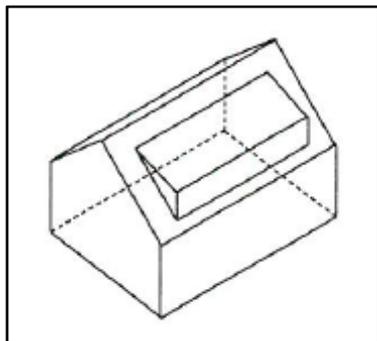
Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachneigung von unter 15° sind in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung gemäß Artenliste zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für die Nutzung / Gewinnung regenerativer Energien. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Die Festsetzung zur Einrichtung von Gründächern trägt den naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen Rechnung. Extensivbegrünungen haben die Eigenschaften Wasser zu speichern, binden Staub und heizen sich bei extremen Temperaturen kaum auf, sodass sie nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach verbessern. Zudem fungieren begrünte Dächer als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Damit sich die Bebauung des Plangebietes hinsichtlich ihrer Dachlandschaft künftig in die Umgebungsstruktur einfügt wird in Ergänzung zu den vorangehenden Festsetzungen folgendes festgesetzt: Zulässig sind stehende Gauben und Schleppgauben. Gauben und sonstige Dachaufbauten müssen sich in der Dachfläche deutlich unterordnen und sind in Material, Farbe und Gestaltung an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen. Die Gesamtbreite aller Gauben einschließlich Zwerchgiebel /

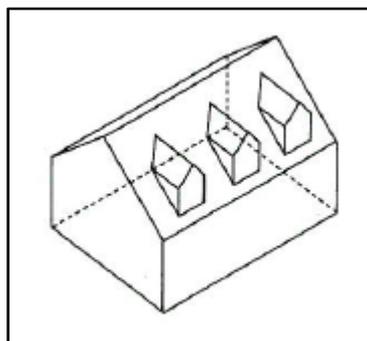
Zwerchhäuser darf höchstens  $\frac{3}{5}$  der Gesamtrauflänge betragen. Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,20 m vorzusehen.

Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von  $\frac{2}{5}$  der Hauptfassade und mit einer Mindestdachneigung von  $35^\circ$  zulässig. Die Firstoberkante der Zwerchhäuser / -giebel darf den First des Hauptdaches nicht überragen.

**Schleppgaube**



**stehende Gaube**



Quelle: Neufert Bauentwurfslehre, 39. Auflage, Vieweg+Teubner, S. 97

Der Begriff Schleppgaube bezeichnet eine Dachgaube, deren Breite größer ist als die Höhe. Eine stehende Gaube weist entgegengesetzte Seitenverhältnisse auf, indem ihre Höhe größer ist als ihre Breite.

### **Doppelhäuser**

Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen. Mit der Festsetzung soll eine aus gestalterischen Gründen abzulehnende unterschiedliche Gestaltung von Doppelhäusern verhindert werden, die sich negativ auf das Stadtbild auswirken kann.

### **3.2 Grundstücksfreiflächen**

In Anlehnung an die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum je  $25 \text{ m}^2$  und ein Strauch je  $1 \text{ m}^2$ .

Ferner ist die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern unzulässig. Nicht einheimische Koniferen und nicht einheimische immergrüne Sträucher entfalten, im Vergleich mit einheimischen Gehölzen, keinen hohen Biotopwert.

Die in der Artenliste aufgeführten Pflanzen alter Bauerngärten sind zwar nicht einheimisch, werden jedoch teils seit mehreren Generationen angepflanzt.

Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Im Gegensatz zu nicht einheimischen Koniferen (z.B. Thuja) oder invasiven Arten (z.B. Staudenknöterich) sind diese aus naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch und teilweise sogar als Bereicherung (z.B. Sommerflieder als Nektarquelle für Schmetterlinge) anzusehen. Arten alten Bauerngärten sowie blühende Ziersträucher werden deshalb ebenfalls zur Anpflanzung vorgeschlagen.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Artenlisten**

Die in der Plankarte vermerkten Artenlisten sind als Empfehlung zu verstehen und dienen dem Vollzug bei der Auswahl der anzupflanzenden Gehölze und Pflanzen.

### **4.2 Stellplätze**

Auf die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung wird hingewiesen.

### **4.3 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Vgl. Kapitel 7 „Erneuerbare Energien und Energieeinsparung“

### **4.4 Verwertung von Niederschlagswasser**

Vgl. Kapitel 9 „Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz“

### **4.5 Denkmalschutz**

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

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**

Zur Beachtung im Vollzug und damit es nicht aus Unwissenheit zu einer Ordnungswidrigkeit oder sogar Straftat kommt wird folgender Hinweis in die Plankarte aufgenommen:

Gemäß §§ 39 und 44 BNatschG gilt: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen sind die ggf. notwendige Abriss- und Baufeldbefreiungsarbeiten in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen. Empfohlen wird deshalb die Durchführung der Arbeiten zwischen Oktober/November und spätestens Ende Februar eines Jahres.

### **4.7 Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt tlw. innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Rodau (vgl. Kapitel 9 „Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz“). 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. Gesetze, Satzungen, Richtlinien und Gutachten können in der Stadtverwaltung Rodgau, Hintergasse 15, Fachbereich Stadtplanung und Umwelt, Raum 1.3 während der üblichen Dienststunden sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

### 5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Zentrum des Stadtteils Jügesheim auf einer ehemals durch einen Gärtnereibetrieb genutzten Fläche. Der Bahnhof Rodgau-Jügesheim liegt rd. 800 m entfernt südöstlich der Planfläche, sodass die fußläufige Erreichbarkeit noch gegeben ist. Über die Bundesstraße B 45 sind weitere Bundes- und Landesstraßen (bspw. die L 3121, L 3116, L 3416, B 448, B 486) sowie die Bundesautobahn A 3 zu erreichen, sodass die überörtliche Anbindung gewährleistet ist. Die Bushaltestellen „Jügesheim Egerstraße“ westlich sowie „Jügesheim Weiskircher Straße“ östlich des Plangebietes befinden sich in rd. 300 m Entfernung.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Bebauung erfolgt über den bereits vorhandenen privaten Erschließungsweg von der Egerstraße aus, der zu diesem Zweck noch ergänzt wird. Eine öffentliche Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen.

### 6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) dient u.a. der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als **Anlage** beigefügt.

### 7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Den Städten und Gemeinden wurde bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs.

1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

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 Bauantragsstellung 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.

Der Vorgabenträger plant den Einbau von Erdwärmesonden zur energiesparenden Erwärmung von Wasser. Gemäß der Karte „Hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen Offenbach und Kreis Offenbach“ befindet sich das Plangebiet im für Erdwärmesonden günstigen Bereich.

Bei der Nutzung von Geothermie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gelten die allgemeinen Zulässigkeitsregeln. Soweit die Anlage nicht nur der Wärmeversorgung auf dem Grundstück oder im Baugebiet dient, sondern in ein allgemeines Netz gegen Entgelt eingespeist wird, handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, sonst um eine untergeordnete Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO. Anlagen zur Nutzung von Geothermie bedürfen häufig spezieller Genehmigungen nach dem Bergrecht und dem Wasserrecht.

Die Einzelheiten zur Genehmigung der Anlagen und der Einbau bleiben dem Vorhabenträger überlassen.

## 8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung von Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit der Planung sind nicht zu erkennen.

Bezüglich der Schallschutzfrage hinsichtlich des Sportlärms wurden durch das Ingenieurbüro Fritz, Einhausen bereits zwei schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese kamen im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes die Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzanlage zwischen Sportplatz und Wohngebiet erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der vorgenommenen schalltechnischen Untersuchungen setzt der Bebauungsplan südlich des ausgewiesenen Wohngebietes eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes fest, auf welcher ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über dem Niveau des angrenzenden Sportplatzes zu errichten ist.

Nach Errichtung des Lärmschutzwalls werden die Immissionsrichtwerte sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeit im Erdgeschoss eingehalten. Da die zulässigen Schallpegel im 1. Obergeschoss dennoch überschritten werden, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass für den Bereich des Wohngebietes mit der lfd. Nr. 2 schutzbedürftige Räume (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) mit zu öffnenden Fenstern (bspw. Kinderzimmer und Schlafräume) im Obergeschoss nicht an den dem Sportplatz zugewandten Seiten angeordnet werden dürfen. Darüber hinaus begrenzt er die maximal zulässige Traufhöhe für das Teil-WA mit der lfd. Nr. 2 auf  $TH_{max.} = 4,5$  m und die maximal zulässige Firsthöhe auf  $FH_{max.} = 8,5$  m, mit dem Ziel einer abfallenden Höhenentwicklung des Plangebietes zum Sportplatz hin. Mit der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung sowie der festgelegten Höhenbegrenzung der Gebäude kann ein geeignetes Maß an Bebauung bei gleichzeitiger Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes ermöglicht werden.

## 9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann aufgrund der Lage im Innenbereich und der geringen Größe des Plangebietes entsprechend gesichert werden.

Als Träger des örtlichen Brandschutzes muss die Stadt Rodgau Sorge dafür tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene Versorgung mit Löschwasser gewährleistet ist.

Der Nachweis über die erforderlichen Löschwassermengen ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. bei Einreichung der Bauvorlagen oder des Bauantrages (§ 56 Baugenehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Bereich HBO) zu erbringen.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Da es sich hierbei um einen Mischwasserkanal handelt, ist eine separate Regenwasserentwässerung durch einen Regenwasserkanal nicht möglich.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt.

Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

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 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

In Abstimmungen mit den Stadtwerken Rodgau und der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Offenbach, sollen 75 % des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort versickert und somit der Rodauaue zur Verfügung gestellt werden. Unter der Bedingung, dass eine Versickerungsstrecke von mindestens 1,0 m zum Grundwasser eingehalten wird, bestehen seitens der UWB aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ob die Versickerung über eine Mulde in der öffentlichen Grünfläche gewährleistet wird oder über bspw. Rigolen innerhalb der Anpflanzungsfläche, wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rodgau bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Im Übrigen wurde durch das H.J. Kleiner, M. Warko Geotechnik-Institut, Frankfurt a.M. am 12.12.2014 ein Geotechnischer Bericht – Baugrundgutachten erstellt. In diesem wird in Bezug auf das Grund- bzw. Schichtenwasser festgehalten: „Zum Abschluß der Sondierarbeiten konnte das Grundwasser innerhalb der Bohrpunkte zwischen etwa 1.80 m (Bohrung 3) bis rund 3.00 m (Bohrung 2) unter jeweiliger Geländeoberfläche bzw. im Tiefenbereich zwischen ca. 119.44 bis 119.71 m (rechnerischer Mittelwert ca. 119.58 m) über NN per Lichtlotung festgestellt werden. Die innerhalb der Bohrungen jeweils vorgefundenen Wasserstände stellen lediglich einen augenblicklichen Kurzzeitzustand dar und es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, daß diese - bei entsprechend längerfristiger Beobachtung - auch weiter ansteigen können. Im allgemeinen kann von einer langfristig gesehenen Grundwasserschwankung zwischen etwa 1.0 bis um 1.5-2.0 m über den während der Bohrzeit gemessenen Grundwasserständen ausgegangen werden, wobei das definitive langzeitliche örtliche Grund- und Schichtenwasserverhalten mit Ermittlung der tatsächlichen Schwankungs-Bandbreite naturgemäß nur über den örtlichen Einbau von Dauer-Grundwassermessstellen mit entsprechend langjährlichen Beobachtungen genauer zu ermitteln ist, zumal das Grundwasser bei Hochwasserperioden und/oder aufgrund ggf. umliegender Bautätigkeiten zeitweiligen Veränderungen unterworfen sein kann.“

Der Grundwasserspiegel befindet sich im untersuchten Gebiet nur wenige Meter unter der Geländeoberfläche. Von Seiten des Vorhabenträgers ist jedoch eine Unterkellerung der geplanten Gebäude nicht vorgesehen, sodass die Grundwasserthematik vorliegend als unproblematisch zu beurteilen ist. Falls nach Vollzug der Planung im späteren Verlauf eine Unterkellerung von Gebäuden beabsichtigt ist, kann dies nachträglich in Form einer wasserdichten Ausführung bspw. einer „weißen oder schwarzen Wanne“ geschehen.

### **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten, Pkw-Stellplätzen sowie Hofflächen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

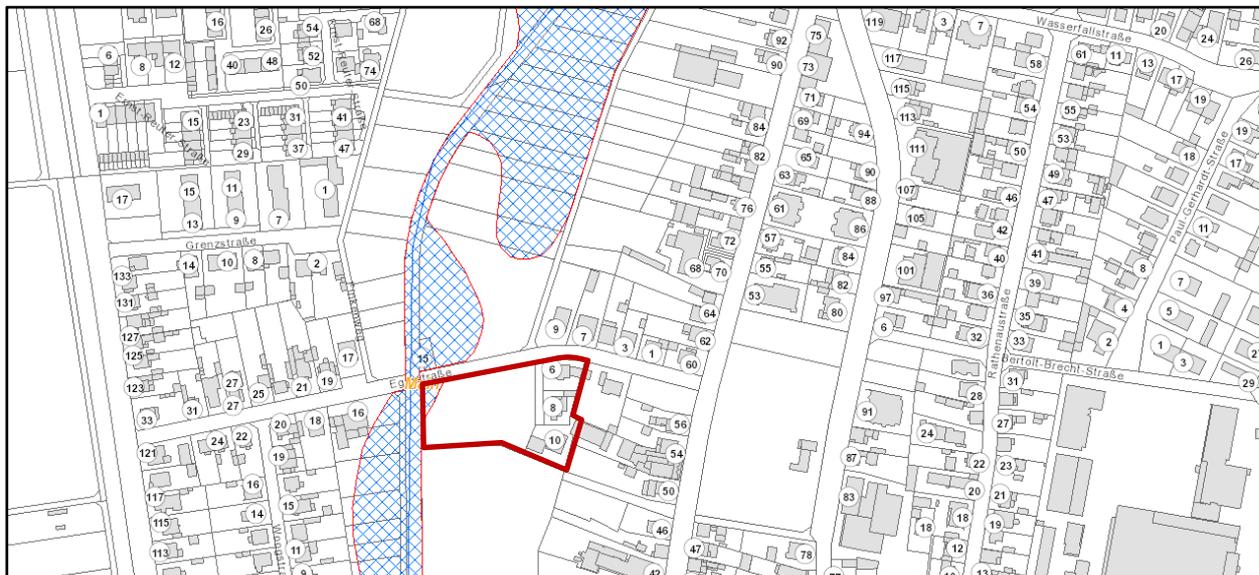
soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

### Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

### Überschwemmungsgebiete

#### Überschwemmungsgebiet der Rodau mit Lage des Plangebietes



Quelle: WRRL Hessen

genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes berührt im nordwestlichen Teilbereich das Überschwemmungsgebiet der Rodau. Die Veröffentlichung der Verordnung über die Feststellung des vorliegenden Überschwemmungsgebietes vom 04.03.2002 erfolgte im Staatsanzeiger 13/2002 S. 1259. Es umfasst in der Gemarkung Jügesheim die Fluren 3, 4, 5 und 19.

Der Bebauungsplan Jügesheim Nr. 43 „Egerstraße“ übernimmt die festgestellte Grenze des Überschwemmungsgebietes der Rodau in die Plankarte. Das Überschwemmungsgebiet liegt hier im Bereich der Grünfläche, sodass durch den gegenständlichen Bebauungsplan keine baulichen Anlagen vorbereitet werden, die das Überschwemmungsgebiet nachteilig stören.

### Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche bekannt. Die Rodau grenzt allerdings unmittelbar westlich an das Plangebiet an.

## 10 Infrastruktur

Die nachfolgende Karte zeigt den Verlauf des im Bereich der Egerstraße vorhandenen Abwasserkanals mit Lage der Kanaldeckel und zugehörigen Höhen. Es handelt sich dabei um einen Mischwasserkanal, dessen Höhen als Bezugspunkte in die Plankarte aufgenommen wurden, sodass sich die erschließende Straße am Höhenniveau des vorhandenen Abwasserkanals orientiert.



## 11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Rodgau nicht bekannt.

Im Zuge des Geotechnischen Berichtes bzw. des Baugrundgutachtens des H.J. Kleiner, M. Warko Geotechnik-Instituts, Frankfurt a.M. wurde u.a. eine Makroskopische Prüfung des Bodens vorgenommen. Hierzu führt das Gutachten folgendes aus: „Nach rein geruchlich-organoleptischen Betrachtungen konnten während der Probenahme, abgesehen vom grundsätzlichen Vorhandensein der teils bauschutthaltigen Auffüllungen, keine Auffälligkeiten festgestellt werden.“

## 12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## 13 Kosten

Der Stadt Rodgau entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

## 14 Verfahrensstand

Die Stadt fasste am 13.10.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Jügesheim Nr. 43 „Egerstraße“. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt am 23.10.2014.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 13.10.2014, Bekanntmachung: 23.10.2014\*

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_,

Bekanntmachung: \_\_\_\_\_\*

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1**

**BauGB**: Anschreiben \_\_\_\_\_, Frist \_\_\_\_\_

Offenlage gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_,

Bekanntmachung: \_\_\_\_\_\*

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: An-

schreiben \_\_\_\_\_, Frist \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_

\*Die Bekanntmachung erfolgte in der Rodgau Zeitung sowie in der Rodgau Post/Stadt Post.

Rodgau und Linden, 22.05.2015

Bearbeitet von: Barbara Krutzsch, M.A., Stadtplanerin AKH

Yvonne Leukel, B.Sc. Geographie

#### Anlagen/

- Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 43 „Egerstraße“
- Plan Ö, Biebertal-Fellingshausen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 43 „Egerstraße“

#### Sonstige Anlagen/

- H.J. Kleiner, M. Warko Geotechnik-Institut, Frankfurt a.M.: Geotechnischer Bericht – Baugrundgutachten, Stand: 12.12.2014
- Ingenieurbüro Fritz, Einhausen: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Egerstraße westlich des Stichweges“, Stand: 22.04.2013
- Ingenieurbüro Fritz, Einhausen: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Egerstraße westlich des Stichweges“, Ergänzung eines Familienhauses im südlichen Grundstücksteil, Stand: 16.08.2013